



**Kokoustiedot**

Aika 16.05.2018 keskiviikko klo 17:30 - 21:05  
Tauko klo 17.33 - 19.27

Paikka Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoushuone, Kirkkojärventie 6 B,  
Espoon keskus

**Saapuvilla olleet jäsenet**

Jouni J. Särkijärvi, puheenjohtaja  
Robert Donner  
Suvi Karhu  
Pirjo Kemppe-Virtanen, saapui klo 17.31 § 95  
Laura Kijärvi, saapui klo 17.31 § 95  
Liisa Kivekäs  
Ville Kopra, saapui klo 17.33 § 95  
Kai Lintunen, saapui klo 17.40  
Kirsi Louhelainen  
Risto Nevanlinna Marjaana Siivola  
~~Kimmo Oila~~ Mikko Peltokorpi  
Henna Partanen  
Sara Saramäki

**Muut saapuvilla olleet**

Torsti Hokkanen	kaupunkisuunnittelujohtaja
Markku Antinoja	liikennesuunnittelupäällikkö
Ossi Keränen	asemakaavapäällikkö
Essi Leino	yleiskaavapäällikkö
Mauri Hämäläinen	lakimies
Iida Helin	nuorisovaltuuston edustaja
Tiina Eronen	palvelupäällikkö, sihteeri

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty:

21.5.2018

Henna Partanen

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 23.5.2018.

1.1.2018 julkipannun kuulutuksen mukaan on pöytäkirja asetettu yleisesti nähtäville 25.5.2018 osoitteessa Virastopiha 3, Espoon keskus

## Käsitellyt asiat

Pykälä	Liitteet	Otsikko	Sivu
94		<a href="#">Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen</a>	4
95		<a href="#">Pöytäkirjan tarkastajan valitseminen</a>	5
96	1	<a href="#">Teirinsyriä, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 621201, 47. kaupunginosa Muurala, pöydälle 25.4.2018</a>	6
97		<a href="#">Soukan täydennysrakentaminen, visio ja yleissuunnitelma</a>	13
98	2-3	<a href="#">Ylä-Soukka A, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 411123, 33. kaupunginosa, Soukka (Kh-asia)</a>	18
99	4-5	<a href="#">Länsikorkee, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 210900, 12. kaupunginosa Tapiola (Kh-Kv-asia)</a>	29
100	6-7	<a href="#">Kaitaan metrokeskus, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 441415, 31. kaupunginosa Kaitaa (Kh-Kv-asia)</a>	37
101	8-9	<a href="#">Nihtiportti, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 160401, 55. kaupunginosa Sepänkylä</a>	51
102	10-11	<a href="#">Jänismäki, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 150806, 62. kaupunginosa Lippajärvi</a>	59
103	12-13	<a href="#">Heiniemi, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 150902, 62. kaupunginosa Lippajärvi</a>	64
104	14	<a href="#">Westendinportti, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 231601, 13. kaupunginosa Westend, pöydälle 29.11.2017</a>	69
105	15-16	<a href="#">Matinkylän jäähallit, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 311005, 23. kaupunginosa Matinkylä</a>	75
106		<a href="#">Kaupunkisuunnittelulautakunnan opinto- ja tutustumismatka Porin asuntomessuille</a>	84
107		<a href="#">Espoon kaupungin vammaisasiamiehen selvitys vuodelta 2017</a>	85
108		<a href="#">Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset</a>	88
109		<a href="#">Kuntalain 92 §:n mukaisen otto-oikeuden käyttäminen kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisten viranhaltijoiden päätöksiin</a>	90

## § 100

**Kaitaan metrokeskus, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 441415, 31. kaupunginosa Kaitaa (Kh-Kv-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Patrik Otranen, puh. 043 825 0799

Juhani Lehikoinen, puh. 046 877 3669

Marie Nyman, puh. 046 877 2502

[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Kaitaan metrokeskuksen asemakaavamuutoksen ehdotuksesta, alue 441415,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 29.11.2017 päivätyn ja 16.5.2017 muutetun Kaitaan metrokeskus - Kaitans metrocentrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7041, 31. kaupunginosassa (Kaitaa), alue 441415,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 4 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,67 euroa, eli yhteensä 4 766,67 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Liite**

6 Kaitaan metrokeskus, muistutusten lyhennelmät ja vastineet

7 Kaitaan metrokeskus, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

**Oheismateriaali**

- Kaitaan metrokeskus, tapahtumaluettelo
- Kaitaan metrokeskus, kaavamääräykset 1
- Kaitaan metrokeskus, kaavamääräykset 2
- Kaitaan metrokeskus, kaavakartta
- Kaitaan metrokeskus, ajantasa-asemakaava
- Kaitaan metrokeskus, havainnekuva

- Kaitaan metrokeskus, muistuttajien yhteystiedot, ei julkinen

## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asumispainotteinen, tehokas ja kaupunkimainen uusi aluekokonaisuus Kaitaan metroaseman yhteyteen.

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 5,9 ha.

Alueen kokonaiskerrosalaksi muodostuu 52 125 k-m<sup>2</sup>, josta asuntorakentamisen kerrosala on yhteensä 49 750 k-m<sup>2</sup> ja liiketilojen 2 375 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennusten kerrosluku on kahdeksan.

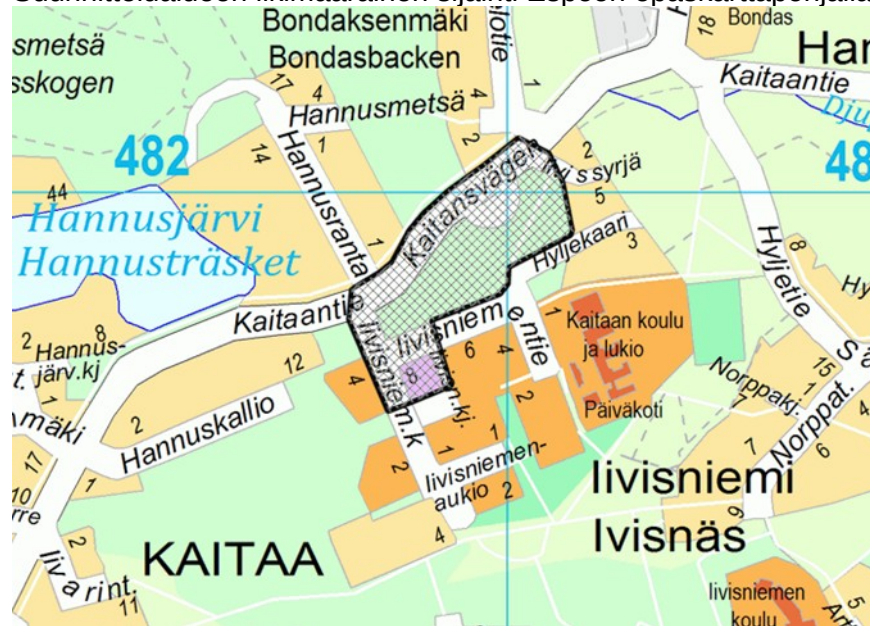
Kaava-alueelle muodostuu väljäksi mitoitettu paikallinen jalankulku- ja polkupyöräilyalue, joka toimii sekä yhteyksinä että osana alueen lähivirkistyksellistä kokonaisuutta.

Alueen liikennejärjestelyiden keskeisenä periaatteena on, että metrokeskuksen uudisrakentaminen tuottaa mahdollisimman vähän liikennettä ja haitallisia vaikutuksia livisniemen alueelle. Alueen pysäköinti on järjestetty kokonaisuudessaan pysäköintilaitoksiin. Suurin osa tarvittavista uusista asukasautopaikoista sekä metron liityntäpysäköinti ohjataan lähtökohtaisesti pysäköintilaitokseen, johon ajoyhteys on Kaitaantien suunnasta. livisniemenkadulle sijoitettavaan toiseen pysäköintilaitokseen sijoitetaan pääasiassa nykyisiä rakentamisen alta korvattavia autopaikkoja.

Asemakaava-alueen itäreunan virkistysalueelle (VL-1) on osoitettu suojelumerkinnällä "s-1" liito-oravien elinpiirin ydinalue sekä ekologinen yhteystarve Kaitaantien yli. livisniementori on merkitty kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaana ympäristökokonaisuutena suojelumerkinnällä "s-2".

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 18.12.2017-22.1.2018.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kaitaan metrokeskus - Kaitans Metrocentrum, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7041, käsittää korttelit 31003 ja 31004 sekä katu- ja virkistysaluetta, 31. kaupunginosassa Kaitaalla, alue 441415. Muodostuu uudet korttelit 31110 - 31115.

### Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutoksen hakijana ovat alueen maanomistajat: Espoon kaupunki, Espoon seurakuntayhtymä sekä Ivisniemen huolto Oy ja Kiinteistö Oy Ivisniemen liikekeskus. Kaavan vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 10.8.2015.

### Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Ivisniemen ja Kaitaantien välisellä alueella, keskeisellä paikalla Kaitaan tulevan metroaseman välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualueeseen kuuluu Kaitaantie, sen ja Ivisniemen asuinalueen välinen metsäalue sekä Ivisniemen ostoskeskuksen kortteli. Lännessä alue rajautuu Ivisniementiehen ja idässä Ivisniemi - ja Hyljekaari -katuihin.

Asemakaava-alue on ollut suureksi osaksi pohjois- ja länsireunalla mäntypuuvältaista sekametsää ja itäisessä ja eteläisessä osassa rehevää sekametsää, jossa on myös laaja-alainen liito-oravien elinympäristö. Rakennustyöt metroaseman louhintatunnelin osalta ovat alkaneet vuonna 2015 Kaitaantien eteläpuolella ja tulevan metroaseman sisäänkäynnin ympäristössä vuonna 2016. Työmaan myötä noin kolmannes metsästä on kaadettu.

Ostoskeskuksen korttelissa on vuonna 1969 valmistunut yksikerroksinen liikerakennus ja maanpäällinen pysäköintialue. Liikerakennuksen eteläpuolella on livisniementori.

### **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla on viheryhteystarve. Maakuntakaavaa on täydennetty 2. vaihemaakuntakaavassa 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.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) alue on kokonaisuudessa keskustatoimintojen ja lähipalveluiden aluetta (C), johon on lisäksi osoitettu maanalainen raidejoukkoliikennevaraus sekä asema. Alueen eteläisin reuna, joka liittyy livisniemen asuinalueeseen, on merkitty kaupunkikuvallisesti tärkeäksi alueeksi. Alueella on vireillä Kaitaa-livisniemi-osayleiskaava (840300), jossa Kaitaan metrokeskuksen asemakaava-alue on korttelialueiden osalta merkitty myös keskustatoimintojen alueeksi (C). Muilta osin alue on virkistysaluetta, jolle on osoitettu liito-oravan suojeltu ydinalue (s-1) ja yhteystarve ydinalueiden välillä. Alueelle on osoitettu metroasema ja merkintä kaupunkikuvallisesti arvokkaasta alueesta on poistettu. Osayleiskaavan ehdotus on ollut nähtävillä 9.1. - 7.2.2017. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi osayleiskaavaehdotuksen kaupunginhallitukselle kokouksessaan 27.3.2018. Laadittu asemakaavan muutos on sekä voimassa olevan Espoon eteläosien yleiskaavan, että laadittavan Kaitaa-livisniemi-osayleiskaavan mukainen.

Asemakaavan muutosalueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Hannusjärvi (441400, joka on tullut lainvoimaiseksi 7.12.1982. Asemakaava sisältää puistoa, katu- ja pysäköintialuetta.
- livisniemi (440100, joka on tullut lainvoimaiseksi 27.5.1968. Asemakaava sisältää puistoa ja katualuetta.
- livisniemi, muutos (440101, joka on tullut lainvoimaiseksi 25.1.1969. Asemakaava sisältää asuin- ja liikerakennusten korttelialueen sekä pysäköintialueen.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §)**

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 18.12.2017 - 22.1.2018. Nähtävilläolon aikana saatiin yhdeksän kannanottoa ja lausuntoa sekä kolme muistutusta.

Muistutuksissa tuotiin esille mm. seuraavia näkökantoja:

Polkupyöräilyn edistämistä ja katusuunnitelmassa oleviin kevyen liikenteen järjestelyihin esitettiin muutoksia yhdessä muistutuksessa (numero 1).

Kerrostalojen korkeuteen esitettiin sekä madaltamista että korottamista (2,3) ja mahdollisuuksien mukaan luonnon säilyttämistä, palveluiden ja työpaikkojen määrästä sekä asukkaiden yhteistilojen sijoittumisesta esitettiin kysymyksiä (3). Pysäköinnin toivottiin sijoittuvan maan alle (3).

Lausunnoissa ja kannanotoissa mainittiin mm. polkupyöräilyn edistämisen ja bussilinjaston tarpeiden huomioiminen ja riittävien metron liityntäpyöräpaikkojen mitoittaminen (HSY), asuntoihin kohdistuvan liikennemelun tiukempaan kaavamerkintään (ELY-keskus). ELY-keskuksen ja ympäristökeskuksen lausunnoissa on mainittu liito-oravan ydinalueen riittävä huomioiminen ja rakentamisen vaikutuksista Hannusjärven valuma-alueeseen (YKe ja muistutus 3). HSY edellyttää riittävien mitoitusten varmistamiseksi jätehuollon tarpeisiin. Kaupunginmuseo esittää livisniemen vanhan liikekeskuksen suojelua asemakaavassa sen rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi.

Tehdyt tarkistukset asemakaavan muutokseen:

Asemakaavan nähtävillä olon jälkeen on tehty pieniä tarkistuksia kaavakartan rakennusaloihin sekä määräyksiin. Määräyksiä on tarkennettu kaupunkikuvallisten periaatteiden osalta määräyksissä 2 § ja 3 §, melun ja ilmanlaadun osalta määräyksissä 8 § ja 11 § ja hulevesien osalta määräyksessä 13 §.

livisniemen liikekeskusta ei suojella asemakaavamääräyksellä. Ilman liikekeskuksen korttelin kehittämistä ja nykyisen liikerakennuksen purkamista, ei asemakaava-alueelle ole mahdollista toteuttaa toimivia lähipalvelutarpeet täyttäviä kaupallisia tiloja. Liikenteelliset tarkastelut ja palvelubussien ajoratabussipysäkkien tilanvaraukset on tutkittu kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä ja järjestelyt mahtuvat asemakaavan katualueille.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa omaleimainen, tehokas, kaupunkimainen ja korkeatasoinen asuinrakentamiseen painottuva aluekokonaisuus Kaitaan metroaseman ympärille. Tehokas maankäyttö raidejoukkoliikenneaseman välittömässä läheisyydessä vastaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteiden suunnittelualuetta koskevia Helsingin seudun erityiskysymyksiä sekä maakunta- ja yleiskaavan tavoitteita Länsimetron jatkeen radanvarren tiivistämisen vyöhykkeenä.

Asemakaava-alue muodostuu metrokeskuksen suurkorttelista sekä olevasta livisniemen liikekeskuksen korttelista. Metrokeskuksen korttelit sijoittuvat uudelle, rakentamattomalle alueelle. Liikekeskuksen kortteli on luonteeltaan livisniemen alueen nykyistä kaupunkirakennetta täydentävä, huomioiden sen kaupunkikuvalliset reunaehdot ja lähtökohdat. Alueen asuinrakennusten kerrosluku on kahdeksan. Tiiviit rakennusmassat suojaavat korttelipihoja Kaitaantien liikennemelulta ja päästöiltä.

Alueen kaupalliset palvelut sijoittuvat pääosin nykyisille paikoille liikekeskuksen kortteliin sekä metrokeskuksen yhteydessä myös



asuinrakennusten kivijalkoihin. Alueelle ei sijoiteta julkisia palveluita, vaan ne on laajemmassa palveluverkkotarkastelussa ja Kaitaa-livisniemi-osayleiskaavassa sijoitettu nykyisten koulujen ja päiväkotien yhteyteen asemakaava-alueen läheisyyteen.

Metrokeskuksen korttelipihat ovat vehreitä ja jatkavat livisniemessä olevien vehreiden korttelipihojen teemaa. Pihat ovat kauttaaltaan maavaraisia ja niille on mahdollista istuttaa runsaasti kasvillisuutta ja isoja runkopuita. Alueen keskelle sijoittuu osaa asuinkortteleista palveleva huoltokorttelialue AH-1, joka mahdollistaa suuremman avoimen ja istutetun alueen muodostumisen suurkorttelin keskelle, lähelle metroasemaa. Sitä reunustaville leveille jalankulku- ja polkupyöräilyraiteille voidaan sijoittaa myös virkistysellisiä toimintoja.

### Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 5,9 ha ja alueen kokonaiskerrosalaksi muodostuu 52 125 k-m<sup>2</sup>, joista uudelle metrokeskuksen alueelle sijoittuu 43 225 k-m<sup>2</sup>. livisniemen nykyisen liikekeskuksen korttelin kokonaiskerrosala on 8 900 k-m<sup>2</sup>. Asemakaava-alueen kokonaiskerrosalasta asuntokerrosalaa (AK/AL-1) on 49 750 k-m<sup>2</sup> ja liiketiloja (m) 2 375 k-m<sup>2</sup>. Liiketiloista 1 600 k-m<sup>2</sup> sijoittuu nykyisen ostoskeskuksen paikalle (AL-1 34003), mahdollistaen supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupan sijoittumisen. Lisäksi metroaseman viereisiin kortteleihin, asuinrakennusten kivijalkoihin on sijoitettu 775 k-m<sup>2</sup> liiketiloja tukemaan riittävien lähipalveluiden muodostumista ja keskustamaisuutta. Lisäksi asemakaava-alueen ulkopuolella, livisniemenkadun länsipuolella, asuinrakennusten katutasossa on 1 000 k-m<sup>2</sup> jo toteutunutta liiketilaa, joka osaltaan täydentää liike- ja palvelutilojen määrää alueella. Kaitaan metrokeskuksen ja livisniemen alueen liiketilojen kokonaiskerrosala on asemakaavan muutoksen myötä noin 3 375 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa hyvin paikallisen kysynnän ja kaupallisen palvelutarjonnan kasvattamisen tarpeeseen vuoteen 2030 mennessä.

Asemakaava-alueen koko aluetehokkuus on noin  $e_a = 0.88$ , sisältäen myös Kaitaantien katualueen. Asuinkerrostalojen korttelitehokkuudet ovat laskennallisia, koska niihin liittyy piha- huolto- ja pysäköintirasitteita toisilla korttelialueilla. Korttelitehokkuudet (AK) vaihtelevat noin  $e_k = 2.9...5.7$  välillä.

Alueen laskennallinen asukasluku on noin 1 100 uutta asukasta (1 as / 45 k-m<sup>2</sup>), joista noin 940 asukasta sijoittuu metrokeskuksen kortteleihin ja noin 160 asukasta nykyisen ostoskeskuksen kortteliin. Laskennallinen työpaikkojen määrä on noin 60 (1 tp / 40 k-m<sup>2</sup>) kaupan ja palveluiden työpaikkaa.

### Liikenne ja pysäköinti

Asemakaavan muutos ei merkittävästi muuta alueen katuverkkoa. Kaitaantien linjausta ja mitoituksia muutetaan nykyistä leveää ja epäkaupunkimaista katualuetta kaventamalla. livisniementien ja livisniemenkadun mitoituksia tarkistetaan metrokeskuksen yhteydessä

muuttamatta katujen nykyistä luonnetta. Kaitaantieltä avataan metrokortteleihin uusi lyhyt katuysteys, Sentraalinkuja.

Asemakaava-alueen autoliikennejärjestelyiden keskeisenä periaatteena on, että uuden rakentamisen myötä lisääntyvä liikenne tuottaisi mahdollisimman vähän haittavaikutuksia nykyiselle livisniemen alueelle ja erityisesti kapealle livisniementielle. Asemakaava-alueen pysäköinti on järjestetty kokonaisuudessaan kahteen keskitettyyn pysäköintilaitokseen, jotka mitoitetaan noin 650 uuden tai uudelleen sijoitettavan asukasautopaikan sekä 50 metron liityntäpysäköintipaikan tarpeisiin. Suurin osa tarvittavista uusista autopaikoista sekä metron liityntäpysäköinti ohjataan Kaitaantien puoleiseen pysäköintilaitokseen korttelissa LPA-1 31113, johon liikenne ohjautuu suoraan Kaitaantieltä uuden Sentraalinkujan kautta. livisniemenkadulle sijoitettava toinen pysäköintilaitos LPA-1 31103 mitoittaa pääasiassa nykyiset rakentamisen alta korvattavat asukasautopaikat sekä osan uusien rakennusten autopaikoista. Laitoksissa on viisi maanpäällistä kerrosta. Korttelin 31004 autopaikat, kaikki liiketilojen autopaikat ja noin puolet asukasautopaikoista toteutetaan osaksi omalla tontilla liikerakennuksen alapuolella olevassa pysäköintikerroksessa.

Asemakaavassa autopaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

AK ja AL-1- korttelialueella

1 ap / 110 k-m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Nimeämättömyydestä voidaan rakennusluvan yhteydessä myöntää enintään 10 % lievennys autopaikkojen määrästä (vähintään 0,4 ap / asunto). Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> liiketilojen kerrosalaa.

1 ap / 70 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja työtilojen kerrosalaa.

Kaikki asemakaava-alueen asukas- ja kivijalkamyymälöiden autopaikat osoitetaan kahteen LPA-1- korttelialueiden pysäköintilaitoksiin.

Yleistä pysäköintiä varten tarvitaan laskennallisesti 31 autopaikkaa (1 ap / 1 500 k-m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa), joista pääosa sijoittuu alueen katujen varsille. Kaitaantielle on mitoitettu kuusi autopaikkaa, jotka toimivat ensisijaisesti metroaseman saattoliikennettä palvelevina lyhytaikaisina pysähtymispaikkoina. Sentraalinkujalla on viisi kadunvarsiautopaikkaa, livisniemenkadulle, metrokorttelin laidalle on osoitettu viisi autopaikkaa ja korttelin 31004 kohdalle, kadun molemmin puolin yhteensä 13 autopaikkaa. livisniementielle, kadun pohjoisreunalle osoitetaan 12 autopaikkaa. Autopaikkojen kadunvarsille suunniteltu määrä: 41 autopaikkaa täyttää kaavallisen mitoitustarpeen. Yleinen pysäköinti palvelee myös nykyisiä kiinteistöjä. Tarvittaessa metron liityntäpysäköinnin 50 autopaikkaa LPA-1-pysäköintilaitoksessa voivat toimia myös yleisinä pysäköintipaikkoina.

### Jalankulku- ja polkupyöräreitit

Kevyen liikenteen kaupunkitason pääyhteydet kulkevat Kaitaantien eteläreunalla ja livisniemenkadulla. Edellinen on osa laajempaa metrokeskuksia yhdistävää polkupyöräilyn pääreittiä ja jälkimmäinen toimii linkkinä pääreitin ja Kaitalaaksoon linjattavan laatureitin välillä.

Metrokeskuksen suurkortteliin muodostuu väljäksi mitoitettu paikallinen jalankulku- ja polkupyöräilyraitisto, joka toimii sekä yhteysreittinä että osana livisniemen alueen lähivirkistyksestä kokonaisuutta.

Metrokeskuksen tärkeimmät yhteydet ovat metroasemalle johtavat etelä-pohjoissuuntainen jalankulkuraitti Relelinja sekä alueen keskellä itä-länsisuunnassa kulkeva Pylväslinja / Puhelinlinja. Relelinja, joka livisniementien eteläpuolella jatkuu livisniemenkujana, toimii yhdysreittinä vanhan livisniemen ja metroaseman sekä Kaitaantien varrelle sijoittuvien liityntäbussipysäkkien välillä. Raittien mitoitus mahdollistaa istutuksia ja muita virkistyksellisiä toimintoja sekä korttelialueita palvelevat pelastusliikenteen reitit ja nostopaikat. Asemakaavaehdotuksessa on huomioitu Espoon kaupungin polkupyöräilyn edistämistavoitteet huomioimalla pyöräilyn tavoiteverkko sekä varaamalla pyöräilylle monipuoliset yhteydet kaikilta suunnilta metroasemalle. Liityntäliikenteelle on varattu Länsimetron jatkeen hankesuunnitelman mukainen määrä pyöräpysäköintipaikkoja. Pylväslinjan mitoitus mahdollistaa myös lisäpyöräpaikkojen tai mahdollisten kaupunkipyörien sijoittamisen.

Tiiviin kaupunkimaisen korttelirakenteen vuoksi, kortteleiden ulkojulkisivujen pelastukseen käytettävät pelastustiet sijaitsevat yleisellä alueella, kaduilla sekä kevyen liikenteen väylillä. Tämä on huomioitu tehdyssä kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa.

### Virkistys- ja suojelualueet

Alueen itäreunassa on lähivirkistysalue (VL-1), joka säilytetään asemakaavassa nykyisellään luonnontilaisena lähimetsänä. Alueella on "s"-1- merkinnällä suojeltu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkana toimiva ydinalue. Koko VL-1-alue toimii liito-oravan yhteysreittinä Finnoon-Djupsundsbackenin ja Hannuskallion välillä, jonka Kaitaantien ylittävä osuus on merkitty "eko-1"-merkinnällä. Alueen olevaa puustoa tulee säilyttää ja reunojen aukkopaikkoja täydennysistuttaa yhteyden parantamiseksi.

Asemakaavan liito-oravan suojelualueen rajauksesta on saatu Uudenmaan ELY-keskuksen myöntämä poikkeamislupa 31.5.2016 (UUDELY/3299/2016). ELY:n myöntämä lupa mahdollistaa liito-oravan ydinalueen supistamisen Kaitaan metrokeskuksen asemakaava-alueella ja asemakaavan mukaisen rakentamisen. Poikkeamisella on haettu tilannetta, jossa livissyrjän ydinalue (noin 1,1 ha) pienenee metroaseman suunnasta noin 0,5 ha ja hävittää yhden pesäpuun. Ydinalueelta olevat yhteydet pohjoiseen Hannusmetsään ja kaakkoon kohti Finnoon keskustaa säilyvät edelleen. Alueen itäosassa oleva liito-oravan elinalue säilyy ja sinne sijoitetaan pönttöjä. Säilyvä ydinalue kytkeytyy muihin ydinalueisiin

puistoyhteyksien kautta. Latvusyhteydet itään ja pohjoiseen säilytetään ja niitä vahvistetaan istutuksin.

livisniementori on merkitty "s-2"-merkinnällä, jolla tavoitellaan kaupunkikuvallisesti arvokkaan ja kulttuurihistoriallisia arvoja sisältävän kaupunkitilan luonteen ja ominaispiirteiden säilyttämistä.

### **Kaupunkikuva, toiminnot ja alueen identiteetti**

Tärkeimpänä kaupunkikuvallisena tavoitteena on luoda livisniemen asuinalueen viereen ja osaksi laajempaan kokonaisuuteen liittyvä korkeatasoinen, omaleimainen ja tunnistettava, metrokeskukseen kytkeytyvä asumispainotteinen suurkortteli. Metrokeskuksen livisniemen puoleisella osalla on haettu luontevaa ja nykyisen alueen ominaispiirteitä kunnioittavaa rajapintaa.

Alueen uudet asuinkerrostalot ovat 8-kerroksisia. Kokonaisuus muodostuu kaupunkimaisen tehokkaaksi, mutta huomioi myös metron tuottamat rajoitteet rakentamiselle, olevan kaupunkirakenteen ja rakennukset. Asuinrakennuksia rytmittävät kaksi viisikerroksista pysäköintilaitosta. Metroaseman rakennus on yksikerroksinen. Asemakaavassa määrätään, että julkisivujen tulee Kaitaantien ja livisniemenkadun suuntiin olla tummaa tiiltä tai rappausta. Sisäpihojen puolella sekä livisniementien suuntiin julkisivujen yleisilmeen tulee olla vaaleita. Tällä pyritään uuden alueen ja livisniemen rajapinnassa yhtenäiseen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen. Vaaleaksi käsitellyt sisäpihat lisäävät osaltaan tiiviissä rakentamisessa niiden valoisuuden tuntua.

Keskeisille jalankulkualueille metroaseman yhteyteen sijoitetaan liiketiloja. Pääosan kaupallisista palveluista, sisältäen päivittäistavarankaupan tilat, sijoittuvat nykyisen liikekeskuksen kortteliin AL-1 31004.

Asemakaavassa on yleismääräys julkisivujen toteuttamisesta korkealaatuisesti. Lisäksi keskeisille paikoille sijoittuvien pysäköintilaitosten osalta, julkisivumääräystä on tarkennettu "ju"-merkinnöillä, joilla varmistetaan keinot tärkeiden paikkojen korkealuokkaisen kaupunkikuvan muodostamiseksi ja paikallisidentiteettiä vahvistaviksi. Pysäköintilaitosten keskeisimpiin julkisivuihin tulee toteuttaa kaupunkikuvalliseksi kohokohdaksi seinämaalaus tai muu taideaihe.

### **Kortteleiden yhteisjärjestelyt**

Kaupunkimaisten ratkaisuiden muodostaminen edellyttää tiivistä korttelirakennetta sekä rakennusten ja pihatilojen tiukkaa rajausta yleisiin alueisiin. Kortteleiden eri tonttien välille tarvitaan yhteisjärjestelyjä siten, että piha-alueiden leikki- ja oleskelu- sekä istutettavat alueet ja pihakäytävät, tontille ajo- ja pelastustieyhteydet ovat yhteiskäytössä. Hulevesien hallinta ja niille tarvittavat rakenteet ovat myös korttelin yhteisiä. Kortteliin 31112 on muodostettu erillinen asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH-1), jolle on sijoitettu kortteleiden 31111, 31112 ja 31003 kiinteistöjen yhteistoimintoja, kuten leikki- ja oleskelupaikat sekä hulevesien hallinta.

Kortteleissa 31110 ja 31111 hulevesiä voidaan sopimuksin viivyttaa myös yleisillä alueilla. Myös pelastustiet ja nostopaikat ovat kortteiden ulkosivuilla yleisillä alueilla ja niiden rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaan niitä käyttävät kiinteistöt. Pelastus- ja huoltoteiden sekä nostopaikkojen mitoitukset on huomioitu asemakaavan kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa.

### **Melu**

Asemakaava-alue on osaksi melualueella ja siihen kohdistuu Kaitaantien liikennemelu. Kaitaantien puolella suurin päivämelun arvo on 65 dB, jolloin melunsuojaustarve kadun puoleisilla julkisivuilla on enimmillään 30 dB. Kaavoituksen yhteydessä on tehty meluselvitys (2017). Korttelipihojen leikki- ja oleskelualueet ovat Kaitaantien melulta suojattuja.

### **Ilmanlaatu**

Kaikki asuinrakennukset sijoittuvat vähintään minimietäisyydelle ilmanlaadun suositusetäisyyksistä (HSY 2014). Ilmanlaatatarkastelussa on huomioitu vuoden 2040 ennustetilanne sekä joukkoliikenteen käytön painotus 200 metrin vyöhykkeellä metroasemasta ja linja-autoterminalista. Eniten liikennettä on Kaitaantiellä, jolle on ennustettu liikennemääräksi 11 000 moottoriajoneuvoa arkivuorokaudessa (KAVL) nykyliikenteen (2015) ollessa 7 700 m-ajon/vrk. Herkkiä toimintoja ei ole osoitettu asemakaava-alueelle. Kaikki rakennukset sijoittuvat ohjeellisen seitsemän metrin vähimmäisetäisyyden sisäpuolelle eikä ns. herkkiä toimintoja ole osoitettu alueelle. Kaitaantielle avautuvien asuntojen ilmanotto tulee ottaa riittävän korkealta korttelipihan puolelta tarkoituksen mukaisen tehokkaasti suodatettuna.

### **Muut suunnitelmat**

Asemakaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma (2018), johon tehdyt kaavaratkaisut ja mitoitukset perustuvat. Asemakaavan rinnalle laaditaan asemakaavan sisältöjä tarkentava, ohjeellisesti noudatettava kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma (2018).

Kaavoituksen lähtötietona on lisäksi käytetty Kaitaa-livisniemi, osayleiskaava-alueen kulttuuriympäristöselvitystä (2014).

### **Toteutus ja vaiheistus**

Alueen itäisen osan toteutus voi alkaa asemakaavan vahvistuttua. Läntisin osa on metroaseman työmaana arviolta vuoden 2020 loppuun saakka, mikä estää alueen täysimääräisen toteuttamisen ennen metron valmistumista. Alueen rakentuminen valmiiksi kestää arviolta noin viisi vuotta.

### **Kaavatalous**

Asemakaavan rinnalla on tehty kaavataloudellista tarkastelua tonttiyksikön toimesta, jonka mukaan tehtävä asemakaavan muutos on taloudellisesti kannattava.

### **Hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2015 § 102

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

#### **1**

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Kaitaan metroaseman asemakaavoituksen pohjaksi.

#### **1.1**

Toiminnalliset ja kaupunkirakenteelliset tavoitteet

Tavoitteena on luoda tiivis, asumispainotteinen kokonaisuus metroaseman välittömään läheisyyteen siten, että keskeisille paikoille katutasoon kaavoitetaan myös kaupallisia palveluita ja työtiloja. Alueelle osoitetaan tehokasta, keskustamaista rakentamista, rakentamisen painopisteen olleessa Kaitaantien ja livisniementien välisellä alueella.

Kaavoituksessa huomioidaan alueen liittyminen olemassa olevaan ja kulttuurihistoriallisia arvoja omaavaan livisniemen alueeseen. Kaavoituksessa huomioidaan myös riittävän joustavat mahdollisuudet keskusta-alueen laajentamiseksi tulevaisuudessa myös Kaitaantien pohjoispuolelle.

Kaitaantien nykyistä katualuetta tiivistetään siten, että tuleva keskustarakentaminen voidaan toteuttaa tehokkaasti myös mm. metroaseman rakentamisesta johtuva vaiheistus huomioiden.

Alueen pysäköinti toteutetaan kokonaisuudessaan keskitettynä pysäköintinä, jonka sijainti ja toteutustapa tarkentuu kaavoituksen edetessä.

#### **1.2**

Kaupunkikuvalliset ja jalankulku- ja polkupyöräily-ympäristön kehittämisen tavoitteet

Uudet metrokorttelit toimivat alueen uutena sisäänkäyntinä ja nivelkohtana kaupunkirakenteen liitoskohdassa. Kaavoituksessa pyritään säilyttämään ja vahvistamaan livisniemen alueen laadullisia ominaispiirteitä. Uusi rakentaminen on laadukasta ja omaleimaista.

Alueen jalankulku- ja polkupyöräily-yhteyksiä kehitetään. Kaitaantielle sijoittuu polkupyöräilyn pääreitti. Suunnittelualueen aukiosta ja raiteista tehdään monipuolisia, liittyen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Nykyinen livisniemenaukio liitetään metroasemaan jalankulku- ja polkupyöräraitilla ja metroaseman ja Kaitaan koulun välistä yhteystarvetta kehitetään.

### 1.3 luontoarvojen tavoitteet

Liito-oraville säilytetään Kaitaantien ylittävä yhteys tukemaan etelä-pohjoissuuntaista yhteystarvetta. Osa liito-oravan ydinalueen elinpiiristä säilytetään. Metsää voidaan hyödyntää osana alueen lähivirkistystä.

### 2

Järjestää asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

## Käsittely

Käsittelyn alussa esittelijä korjasi päätösehdotustaan siten, että:

"Asemakaavan nimeksi päätetään muuttaa "Kaitaan metrokeskus", joka on paremmin suunnittelukokonaisuutta kuvaava. Vastaavat muutokset listatekstiin tarvittavilta osin."

Jäsen Klar-Nykvist ehdotti, että asemakaavan lähtökohdista ja asemakaavan muutoksen lähtökohdista järjestettävän tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi valitaan jäsen Lahti.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi, puheenjohtaja Markkula tiedusteli voidaanko esittelijän korjattu päätösehdotus ja jäsen Klar-Nykvistin ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut niitä, totesi puheenjohtaja Markkula niiden tulleen yksimielisesti hyväksytyiksi.

Muutokset on huomioitu pöytäkirjassa ja sen liitteissä.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

### 1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Kaitaan metroaseman asemakaavoituksen pohjaksi.

#### 1.1

Toiminnalliset ja kaupunkirakenteelliset tavoitteet

Tavoitteena on luoda tiivis, asumispainotteinen kokonaisuus metroaseman välittömään läheisyyteen siten, että keskeisille paikoille katutasoon kaavoitetaan myös kaupallisia palveluita ja työtiloja. Alueelle osoitetaan tehokasta, keskustamaista rakentamista, rakentamisen painopisteen olleessa Kaitaantien ja livisniementien välisellä alueella.

Kaavoituksessa huomioidaan alueen liittyminen olemassa olevaan ja kulttuurihistoriallisia arvoja omaavaan livisniemen alueeseen. Kaavoituksessa huomioidaan myös riittävän joustavat mahdollisuudet keskusta-alueen laajentamiseksi tulevaisuudessa myös Kaitaantien pohjoispuolelle.

Kaitaantien nykyistä katualuetta tiivistetään siten, että tuleva keskustarakentaminen voidaan toteuttaa tehokkaasti myös mm. metroaseman rakentamisesta johtuva vaiheistus huomioiden.

Alueen pysäköinti toteutetaan kokonaisuudessaan keskitettynä pysäköintinä, jonka sijainti ja toteutustapa tarkentuu kaavoituksen edetessä.

### 1.2

Kaupunkikuvalliset ja jalankulku- ja polkupyöräily-ympäristön kehittämisen tavoitteet

Uudet metrokorttelit toimivat alueen uutena sisäänkäyntinä ja nivelkohtana kaupunkirakenteen liitoskohdassa. Kaavoituksessa pyritään säilyttämään ja vahvistamaan livisniemen alueen laadullisia ominaispiirteitä. Uusi rakentaminen on laadukasta ja omaleimaista.

Alueen jalankulku- ja polkupyöräily-yhteyksiä kehitetään. Kaitaantielle sijoittuu polkupyöräilyn pääreitti. Suunnittelualueen aukiosta ja raiteista tehdään monipuolisia, liittyen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Nykyinen livisniemenaukio liitetään metroasemaan jalankulku- ja polkupyöräraitilla ja metroaseman ja Kaitaan koulun välistä yhteystarvetta kehitetään.

### 1.3 luontoarvojen tavoitteet

Liito-oraville säilytetään Kaitaantien ylittävä yhteys tukemaan etelä-pohjoissuuntaista yhteystarvetta. Osa liito-oravan ydinalueen elinpiiristä säilytetään. Metsää voidaan hyödyntää osana alueen lähivirkistystä.

### 2

Asemakaavan nimeksi päätettiin muuttaa "Kaitaan metrokeskus", joka on paremmin suunnittelukokonaisuutta kuvaava. Vastaavat muutokset tehdään listatekstiin tarvittavilta osin.

### 3

Järjestää asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Jukka Lahden.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.11.2017 § 90

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

#### 1

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 29.11.2017 päivätyn Kaitaan metrokeskus, Kajtans metrocentrum asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7041, 31. kaupunginosassa Kaitaa, alue 441415,

#### 2

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja kannanotot on annettu Kaitaan metrokeskus, asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 441415,



3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot ja toimialojen kannanotot.

### Käsittely

Käsittelyn aluksi esittelijä korjasi ehdotusta siten, että kaavamääräyksen 10 §:n viimeinen lause poistetaan.

Keskustelun kuluessa Lintunen ehdotti Palomäen kannattamana, että nähtävillälöön aikana selvitetään autopaikkamitoitustarve tarkemmin.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu ehdotus, jota on myös vastustettu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Lintusen ehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät, Kivekäs, Kopra, Louhelainen, Nevanlinna, Partanen, Saramäki ja Särkijärvi. EI äänestivät Karhu, Donner, Palomäki, Peltokorpi, Kemppi-Virtanen ja Lintunen.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan hyväksyneen esittelijän ehdotuksen.

Korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 29.11.2017 päivätyn Kaitaan metrokeskus, Kajans metrocentrum asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7041, 31. kaupunginosassa Kaitaa, alue 441415,

2

yhyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet ja kannanotot on annettu Kaitaan metrokeskus, asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 441415,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot ja toimialojen kannanotot.

### Tiedoksi

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Toimenpiteitä varten: Jatkokäsittely kaupunginhallitus
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- Laskutus: Kaupunkisuunnittelukeskus