

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.09.2022 § 120

§ 120

Leppävaaranaukio, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 115605, 51. kaupunginosa Leppävaara (Kh-Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Piironen Tiina T TYT
Pennanen Tarja
tiina.t.piironen @espoo.fi
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Leppävaaran keskus kaavamuutoksen ehdotuksesta, alue 110617,

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 13.5.2020 päivätyn ja 28.9.2022 muutetun Leppävaaranaukio asemakaavanmuutosehdotuksen, piirustusnumero 7438, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 115605,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 8 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 1 100 euroa, eli yhteensä 9 100 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa liikekeskuksen laajentuminen bussiterminaalin päälle. Alle jäävälle terminaalille muodostuu säältä suojattua odotustilaa. Terminaalista järjestetään esteettömät yhteydet niin liikekeskukseen kuin pysäköintiin. Terminaalitilan valaistukseen ja turvallisuuteen tullaan kiinnittämään erityistä huomiota.

Alueen pysäköintiä kehitetään mahdollistamalla radan viereen pysäköintilaitos, josta on yhteydet liikekeskuksen laajennusosaan sekä kauppakeskuksen alla ja katolla sijaitseviin pysäköintipaikkoihin.

Leppävaaranaukion kaavamuutos on ollut aiemmin osa Leppävaaran keskustan kaavamuutosta. Leppävaaran keskustan kaavamuutos

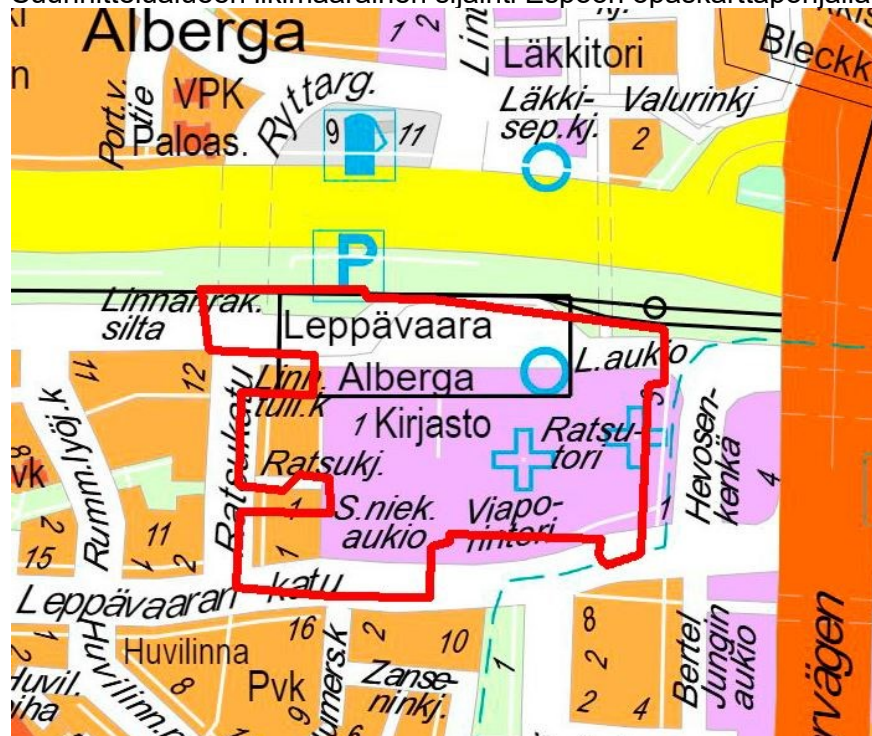
keskeytettiin, kun Kaupungin elinkeino- ja kilpailukykyjaos (ekyj) rauetti 31.5.2021 kokouksessaan Turuntien pohjoispuolisen suunnitteluvarauksen vaihtoehtoisten ratkaisuiden tutkimiseksi. Jaos päätti kuitenkin jatkaa radan eteläpuoleista suunnitteluvarausta Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellolle pysäköinnin sekä liike- ja palvelutilojen laajennuksen suunnittelua varten.

Kaupunkiympäristön toimiala on valmistellut kansainvälisen kaksivaiheisen ideakilpailun järjestämistä Leppävaaran keskustan suunnittelusta ja toteuttamisesta. Kilpailun tavoitteena on löytää junaradan pohjoispuoliselle alueelle toiminnallisesti, kaupunkirakenteellisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisvisio, joka toimii alueen jatkokehittämisen lähtökohtana. Kilpailuehdotusten laatijoiden on mahdollista esittää vaihtoehtoisia ratkaisuita radan ja Turuntien ylitykseen huomioiden kilpailuohjelmassa esitetyt liittymispisteet liikekeskuksen tulevaan laajennukseen ja pysäköintilaitokseen.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,7 hehtaaria. Kaavassa on osoitettu kerrosalaa yhteensä 112 090 k-m².

Rakennusoikeus kasvaa 11 700 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Leppävaaran aukio - Albergaplanen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7438, käsittää osa korttelia 51310-51312, katu- ja liikennealueet, muodostuu uusi kortteli 51128, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 115605.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajilta. Asemakaavan muutosta hakenut Espoon kaupunki sekä kaupungilta suunnitteluvarauksen saanut kiinteistö Oy Kauppakeskus Sello. Lisäksi Kauppakeskus Sello on hakenut kaavamuutosta kiinteistöihinsä.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2013 nimellä Leppävaaran aluekeskuksen kehittäminen.

Alueen nykytila

Kaavamuutosalue käsittää rantaradan eteläpuolella sijaitseva Leppävaaran bussiterminaalin ja Sellon kauppakeskuksen.

Bussiterminaali yhdessä rautatieaseman kanssa muodostaa pääkaupunkiseudun kolmanneksi vilkkaimman joukkoliikennesolmukohtan. Joukkoliikenteen palvelutaso tulee entisestään kasvamaan, kun Raide-Jokeri aloittaa liikennöinnin Keilaniemestä Leppävaaran kautta Itäkeskukseen. Lähin pysäkki sijoittuu Sellon ja Panorama Towerin väliin Alberganpromenadille.

Bussiterminaali on kattamaton. Säältä suojattua odotustilaa löytyy kauppakeskuksesta. Terminaalin alla on liityntäpysäköintipaikkoja.

Sello on Suomen toiseksi suurin kauppakeskus, jossa on noin 160 liikettä sekä lähes 40 ravintolaa ja kahvilaa. Sellossa sijaitsee myös Espoon kaupunginkirjasto ja 400 paikkainen Sello-sali.

Sellon kauppakeskus muodostaa käytännössä Leppävaaran keskusta-alueen, sillä Turuntien pohjoispuolinen kaupallinen keskittymä ei ole toiminnallisesti kilpailukykyinen suuremman keskittymän läheisyydessä.

Kaavamuutosalue on täysin rakennettua ympäristöä. Alueen maaperä on savea ja alue on vaikeasti rakennettava. Alueella on potentiaalisesti happamia sulfaattimaita. Monikonpuro virtaa Leppävaaran eteläosan läpi kaava-alueen eteläpuolella.

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Aluetta koskevat erityisesti toimivien yhdyskuntien ja kestävä liikumisen, tehokas liikennejärjestelmän, elinvoimainen luonto- ja luonnonvarat tavoitekokonaisuudet sekä uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Leppävaaran keskustassa sijaitsee yksi Suomen vilkkaimmista juna-asemista. Aseman yhteydessä on bussiterminaali. Näiden lähelle sijoittuu rakenteilla oleva Raide-Jokerin pysäkki. Yhdessä nämä toiminnan muodostavat joukkoliikenne keskittymän. Kaavalla mahdollistetaan liityntäpysäköinnin laadullisen ja määrällisen kehittämisen joukkoliikenteen yhteyteen. Kaupunkialueen kehittämisessä on huomioitu sujuvat ja turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet.

Leppävaaran keskusta-aluetta tullaan kehittämään Leppävaaran visiossa esitettyjen tavoitteiden mukaisesti vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa asemaympäristön kaupunkirakenne tiivistyy kauppakeskuksen laajennuksen ulottuessa rata-alueen viereen.

Seuraava kehitysvaihe tulee pohjautumaan Leppävaaran keskustan kansainväliseen ideakilpailuun. Kilpailun tavoitteena on löytää alueelle arkkitehtonisesti, kaupunkirakenteellisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, alueen tunnistettavuutta ja vetovoimaa lisäävä kokonaissuunnitelma, joka tulee liittymään osaksi nyt kaavoitettavaan kohteeseen. Suunnitelma tulee ohjaamaan alueen asemakaavoitusta, toteuttamista ja vaiheittain rakentamista seuraavan 10–20 vuoden aikana.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Leppävaaran keskustaan mahdollistetaan uutta asuin-, liike- ja toimistorakentamista joukkoliikenteen solmukohdan välittämään yhteyteen. Tämä mahdollista vähähiilisen ja resurssitehokkaan yhdyskuntakehityksen. Kaava edistää palveluiden ja työpaikkojen saavutettavuutta. Kaava parantaa joukkoliikenteen solmukohdan kehittämismahdollisuuksia, kuten bussiterminaalin ja liityntäpysäköinnin palvelutasoa. Myös jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä parannetaan.

Tehokas liikennejärjestelmä

Kaava-alue tukeutuu tehokkaaseen liikennejärjestelmään. Alueelle on hyvät kävely- ja pyöräilyreitit. Kaava sijoittuu joukkoliikenteen solmukohtaa ja luo mahdollisuuden joukkoliikenteen palvelutason parantamiselle. Myös autoliikenteen pääverkko on hyvin saavutettavissa.

Kaavan mukainen toteutus edistää palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan toimintojen saavutettavuutta.

Elinvoimainen luonto- ja luonnonvarat

Kaava-alue tiivistetään rakentamista alueella, jossa ei esiinny luonnonympäristöä ja joka pääasiassa koostuu rakennetuista tai päällystetyistä alueista. Viherkatot vähentävät kattopinnoilta syntyvää hulevesien määrää.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Alue voidaan liittää olemassa olevaan kaukolämpöverkoston.

Sellon kauppakeskuksen laajennusosa hyödyntää nykyisen kauppakeskuksen tavoin LEED-sertifikaattitason energiatehokkaita ratkaisuja.

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 Uusimaakaavan 2050. Uusimaakaava 2050 tuli pääosin voimaan 4.9.2021 niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Uusimaakaavan käsittely jatkuu vielä korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Kaavassa Leppävaara on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Kohdamerkinnällä osoitetaan suurimmat ja monipuolisimmat valtakunnan keskuksen ulkopuolella olevat keskukset, joissa on monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Keskukset ovat hyvin joukkoliikenteellä saavutettavissa. Aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet.

Leppävaaran keskusta-alue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen. Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä.

Leppävaaran keskusta on vaihemaakuntakaavassa osoitettu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäväksi joukkoliikenteen vaihtopaikaksi pääradan varrella. Alueelle on osoitettu liityntäpysäköintiä.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklaahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on osoitettu alueiden pääasiallinen pääkäyttötarkoitus. Kaava-alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-K), jolle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö.

Suunnittelualueen lounaisosassa on asuntoalueeksi osoitettu alue (A). Kyseinen ala on osa Sellon kauppakeskustaa ja on asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KM-1).

Suunnittelualueen pohjoispuolelle itä-länsisuuntaisesti on osoitettu raide asemineen ja Helsingin ja Tapiolan välinen raideyhteys sekä osittain kaksiajorataiseksi päätieksi tai pääkaduksi osoitettu Turuntie. Alueen länsipuolella sijaitseva Ratsukatu on osoitettu yksiajorataiseksi alueelliseksi kokoojakaduksi.

Merkittävästi parannettavat ja uudet liikenneverkon ja raideliikenneverkon osuudet on osoitettu punaisella viivalla ja nykyiset mustalla viivalla.

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Leppävaaran liikekeskus I, asemakaava, alue 111400 (Kv 17.5.1999). Suunnittelualueelle on siinä osoitettu katualuetta.

Leppävaaran liikekeskus I-II asemakaavan muutos, alue 115603. (Kv hyväksyi 26.2.2007). Suunnittelualueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä viihde- ja vapaa-aikatiloja (KM), liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja kulttuuri- ja kirjastopalveluita (KM-1) ja yleiselle jalankululle varattua alueenosaa (pp).

Leppävaaran liikekeskus I-II, asemakaavan muutos, alue 115601. (Kv hyväksyi 15.4.2002). Suunnittelualueelle on siinä osoitettu Leppävaaranaukio niminen joukkoliikenneterminaalin alue (LA-1).

Leppävaaran liikekeskus I-II asemakaavan muutos, alue 115602 (Kaupunki-suunnittelulautakunta (Ksl) hyväksyi 16.3.2005). Suunnittelualueelle on siinä osoitettu liikerakennusten korttelialue (KL), joukkoliikenneterminaalin alue (LA-1) ja yleiselle jalankululle varattua aluetta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 5.3.2018

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 7.12.2020 - 25.1.2021 Leppävaaran keskustan asemakaavaehdotuksesta jätettiin yhdeksän muistutusta ja saatiin 16 lausuntoa. Leppävaaranaukiota käsittäviä lausuntoja on 14 kappaletta. Vastineet annetaan niihin muistutuksiin ja lausuntoihin, mitkä koskevat Leppävaaranaukiota kaavamuutosta.

Muistutuksissa käsiteltiin liiketilojen sijoittumista alueelle, yleistä turvallisuutta, pyöräilyreittejä, pysäköintiä alueella.

Kaavaa on tarkistettu kaupunkitekniikan, ympäristökeskuksen, Länsi-Uudenmaan Poliisilaitoksen, Sosiaali- ja terveystoimen, Caruna Espoo Oy:n, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY:n, Vammaisneuvosto ja sen Rakennetaan kaikille -työryhmä RAKA:n lausuntojen pohjalta.

Elisa Oyj:llä ja Telia Companyllä ei ole huomautettavaa kaavasta.

Helsinginseudunliikenne-kuntayhtymä HSL:n lausunto käsitti muun muassa kaavan vaikutuksia bussiliikenteeseen, liityntäpysäköintiin ja pyöräpysäköintimahdollisuuksiin. HSL ilmoitti, että haluaa osallistua Leppävaaran keskuksen jatkosuunnitteluun.

Väylävirasto edellyttää, että Väyläviraston ja Espoon kaupungin välinen aiesopimusta mm. asemakaavaehdotuksessa osoitetun uuden Leppävaaran asemasillan sekä liityntäpysäköintijärjestelyiden suunnittelun ja toteuttamisen pääperiaatteista on allekirjoitettu ennen kaavan hyväksymistä.

Kaupunginmuseon lausunto käsittää Leppävaaran vision tavoitteiden toteutumista alueella.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnon pohjalta on täydennetty kaavaselostusta. Muilta osin lausunto käsitteli jatkosuunnitteluvaiheessa huomioitavia asioita.

Rakan lausunto on toimitettu Sellon suunnittelusta vastaavalle taholle.

Nähtävillä olon jälkeen kaavaa on tarkistettu seuraavasti:

Lisätty km-my ja lpa-ma 3D-korttelialueet LA-1-alueen yhteyteen.

Lisättiin kt40% merkintä kl-my(+15.0)11200- merkinnän yhteyteen. Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta rakennusoikeudesta saadaan käyttää toimistotiloja varten.

KL-korttelin-julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmän korkeusaseman määrittävät + korkoja on tarkistettu vastaamaan olemassa olevaa tilannetta.

Lisätty esteettömyyden eritystasosta määräys.

Hulevesimääräystä on tarkennettu.

Kaavaan on lisäksi tehty teknisiä tarkistuksia. Kaavaehdotuksesta järjestettiin etäasukastilaisuus 13.1.2021.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Kaava mahdollistaa liikekeskuksen laajentuminen bussiterminaalin päälle ja pysäköintilaitoksen rakentamisen rata-alueen eteläpuolelle.

Kortteli-alueet

Liikerakennusten korttelialue (KL)

Korttelissa sijaitsee Sellon kauppakeskus. Kaava noudattaa voimassa olevan kaavan määräyksiä ja merkintöjä. Rakennusoikeutta on 46 500 k-m², jonka lisäksi saa rakentaa yleiselle jalankululle varattuja alueen osia.

Liikerakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä viihde- ja vapaa-aiktiloja (KM-2)

Korttelissa sijaitsee Sellon kauppakeskus. Kaava noudattaa voimassa olevan kaavan määräyksiä ja merkintöjä. Rakennusoikeutta on 22 200 k-m², jonka lisäksi saa rakentaa yleiselle jalankululle varattuja alueen osia.

Liikerakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä kulttuuri- ja kirjastopalveluita (KM-1)

Korttelissa sijaitsee Sellon kauppakeskus. Rakennusoikeutta on yhteensä 22 090 k-m². Korttelissa sijaitsevalle Viaporintorille saa lisäksi sijoittaa muun muassa talvipuutarhan, ravintolan ja kahvilan.

Muut alueet

Joukkoliikennealue (LA-1)

Alue sijoittuu rautatiealueen ja kauppakeskus Sellon väliin. Alueen alapuolelle mahdollistetaan autopaikkojen 3D-korttelialue (Ipa-ma I (+5.0)). Joukkoliikennealueen yläpuolelle mahdollistetaan liikerakennusten 3D-korttelialue, jonne saa sijoittaa julkisia palveluja. Rakennuksen katon alasta tulee vähintään 30 % toteuttaa viherkattona.

KI-my (+15.0) 11200

Merkintä osoittaa liikerakennusten 3D-korttelialueen sijainnin. Suluissa oleva merkintä ilmoittaa korttelialueen likimääräisen tason likimääräisen tason. Arabialainen luku ilmaisee rakennusalan suurimman sallitun rakennusoikeuden.

Rakennusoikeutta on osoitettu 11 200 k-m². Kortteliin saa lisäksi sijoittaa julkisia palveluja. Rakennukseen on lisäksi mahdollistettu pysäköintiä sekä kahvilan sijoittamisen kattopuutarhan yhteyteen. Rakennuksen katon alasta tulee vähintään 30 % toteuttaa viherkattona.

Ulokkeen alapuolinen vapaa korkeus tulee olla vähintään viisi metriä maanpinnasta.

Kattoterassien suunnittelussa on hyvä ottaa huomioon, että esineiden pudottaminen alas jalankulkijoiden päälle pyritään estämään.

Ipa-ma I (+5.0)

Merkintä osoittaa autopaikkojen 3D-korttelialueen sijainnin. Alalle saa rakentaa rakennuksen tai kannen alaisen pysäköintilaitoksen, teknisiä

tiloja, porrashuoneita ja huoltotiloja. Alalle tulee mahdollistaa joukkoliikennealueen ja yläpuolisen rakennuksen rakenteet ja alueen vaatimat tekniset tilat. Roomalainen luku osoittaa päällekkäisten tasojen luvun. Suluissa oleva merkintä ilmoittaa likimääräisen tason, jonka yläpuolelle tilan saa sijoittaa.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Pysäköintitalon julkisivut tulee toteuttaa materiaaleiltaan laadukkaina ja yleisilmeeltään vaaleina ja katosta vähintään 50 % tulee toteuttaa viherkattona.

Liikenne

Kaava-alue liittyy autoliikenteen verkkoon Ratsukadun, Leppävaarankadun ja Hevosenkengän kautta. Ratsukatua on suunniteltu parannettavaksi 2+2-kaistaiseksi Linnatullinkadun ja Vanhan maantien välisellä osuudella. Katusuunnittelun yhteydessä Ratsukadun ja Sellon pysäköintiajoliittymään on tutkittu liikennevaloja. Liikennevalot parantavat liikenteen sujuvuutta ja lisäävät jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta.

Bussiterminaalista on suunniteltu uusi jalankulku- ja pyörätie Ratsukadun yli Linnanrakentajansillalle. Siltayhteys parantaa bussiterminaalin saavutettavuutta Ratsukadun länsipuolisilta aluilta. Ratsukadun länsireunasta poistuu jalankulku- ja pyörätie Linnatullinkadun ja Vanhan maantien väliseltä osuudelta, mutta Ratsukadun länsipuolella parannetaan jalankulku- ja pyörätietä leventämällä erottelemalla jalankulku ja pyöräily toisistaan. Myös nykyinen Turuntietä suoraan Ratsukadulle (siltojen alle) liittyvä jalankulku- ja pyörätie poistuu, kun Ratsukadun ratkaisut muuttuvat. Bussiterminaalien korjaus ja parantaminen luo mahdollisuuksia kehittää myös alueen pyöräpysäköintiratkaisuja. Kaava-alue on keskusta-alueita, jossa tulee pyrkiä esteettömyyden eritystason ratkaisuihin.

Suunnitelmissa on huomioitu joukkoliikenneterminaalien kehittäminen ja kaupunkiradan jatko länteen. Bussiterminaalien suunnitelma ja päälle suunnitellun Sellon laajennuksen vaatimia pilareita on yhteensovitettu, jotta alueen liikenne toimii laajennuksen rakentamisen jälkeenkin. Joukkoliikennealueen kunnostamisen ajaksi suunnitellaan tilapäinen bussiterminaalit.

Pysäköinti

Pysäköinti järjestetään Sellon nykyisen pysäköintilaitoksen lisäksi joukkoliikennealueen alla olevassa pysäköintilaitoksessa sekä uudessa pysäköintitalossa, johon ajetaan sisään bussiterminaalien alla olevan pysäköintilaitoksen ja Sellon kattopysäköinnin kautta. Ulos pysäköintitalosta ajetaan joko Linnatullinkadulle länteen päin tai Sellon kattopysäköinnin kautta.

Kaavaratkaisussa nykyiset liityntäpysäköintipaikat voidaan säilyttää. Tulevaisuudessa liityntäpysäköintipaikkoja voidaan sijoittaa myös uuteen pysäköintitaloon. Tällöin pysäköintitalosta tulee järjestää sujuvat yhteydet bussiterminaalien ja asemalle.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäytösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Selvitykset ja suunnitelmat

Alueelle on tehty liikenne-ennuste ja toimivuustarkastelut.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Leppävaaranaukion asemakaavan eli Sellon laajennuksen rakennusoikeuden myyminen nykyisen bussiterminalin päältä ja tämän länsipuolella sijaitsevan pysäköintilaitoksen pitkäaikainen vuokraus eivät edellytä kaupungilta suoria investointeja. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava. On kuitenkin huomioitava, että nykyisen bussiterminalin ja liityntäpysäköintilaitoksen välinen kansirakenne vaatii perusparannuksen, joka on syytä toteuttaa Sellon laajennuksen rakennustöiden yhteydessä. Samalla yhteensovitetaan terminalin ajokaaviot Sellon laajennuksen kantaviin rakenteisiin. Kaupungin tulee siirtää terminalin toiminnot radan pohjoispuolelle perustettavaan väliaikaiseen bussiterminaliin rakennustöiden ajaksi. Väliaikaisen bussiterminalin toteuttamiskustannukset tarkentuvat toteutussuunnittelun käynnistyessä kuluvan syksyn aikana.

Perittävät maksut

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan muutoksenlaatumiskulujen loppuosan 40 % 8 000 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 1 100 euroa, yhteensä 9 100 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavanmuutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote: Hakijat
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- Laskutus: ksk.laskutus@espoo.fi

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2018 § 192

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

merkitsee tiedoksi tehdyt vaihtoehtoiset tarkastelut,

2

päättää, että tehdyistä vaihtoehtotarkasteluista suunnittelua jatketaan vaihtoehto b:n pohjalta siten, että kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn tuotava Leppävaaran keskus pohjoinen I / ydinkeskus alue

110617 ehdotusvaiheen kaavaratkaisu laaditaan perustuen Lintuvaarantien kääntämiseen Ratsukadun ja Lintuvaarantien risteyksestä Portinvartijantielle.

Käsittely

Lintunen Karhun kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Lautakunta päättää, että tehdyistä vaihtoehtotarkasteluista suunnittelua jatketaan vaihtoehto A:n (Lintuvaarantien nykyinen sijainti) pohjalta." Perustelut: Vaihtoehto A varmistaa parhaiten keskusta-alueen liikenteen toimivuuden ja paloaseman liikenteellisen toimintakyvyn. Vaihtoehto A myös vähentää liikenneturvallisuusriskejä minimoimalla ratkaisun liikennettä lisäävät vaikutukset Lintuvaaran alueen poikittaiskaduilla (Vallikatu, Pikkulinnunreitti, Linnuntie), joilla sijaitsee alueen kouluja ja päiväkoteja. Esitetty vaihtoehto B ei muodosta lautakunnan tavoitteeksi päättämää elävää keskusta-aluetta, koska esitys perustuu pääosin suljetun asuinkerrostalokorttelin rakentamiseen.

Partanen Nevanlinnan kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen: "Päätösehdotukseen lisätään seuraavat uudet kohdat: - Alueen jatkosuunnittelua toteutetaan lautakunnan 25.10.2017 tekemien linjausten pohjalta. Näiden lisäksi erityistä huomiota on kiinnitettävä uusien rakennusten aiheuttamien varjojen välttämiseen yleisillä alueilla. Uutta, tien käännöstä muodostuvaa korttelia on kehitettävä osana julkista kaupunkikeskustaa.

- Esitysmateriaalissa olevat näkymä- ja luonnoskuvat merkitään tiedoksi. Lautakunta linjaa rakennusten korkeuksista, massoitteista, aukoiden yksityis- ja julkisluonteisuudesta sekä rakennusten julkisivujen käsittelystä tarkemmin asemakaavakäsittelyssä.

- Jatkosuunnittelussa lautakunnalle esitetään millä keinoin liityntäpysäköintipaikkojen riittävä määrä varmistetaan sekä esitetään pysäköintitilojen liittyminen toisiinsa. Lautakunnalle esitetään lisäksi radan eteläpuolisen, uuden pysäköintitalon paikkamäärä ja liittyminen katuverkostoon."

Lisäksi Partanen Nevanlinnan kannattamana teki seuraavan arkkitehtuurikilpailua koskevan lisäehdotuksen:

"Lautakunta toivoo, että Leppävaaran keskustan toteuttamisesta järjestetään arkkitehtuurikilpailu."

Perustelut: Leppävaaran keskustakortteli on yksi Espoon tärkeimmistä. Arkkitehtuurikilpailulla varmistetaan, että käytössä ovat parhaat mahdolliset suunnitelmat sen toteuttamiseksi.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja ehdotti tehtyjen ehdotusten käsittelyjärjestykseksi sitä, että ensimmäisenä käsitellään Lintusen muutosehdotus ja tämän jälkeen Partasen lisäehdotukset. Lautakunta hyväksyi yksimielisesti ehdotetun käsittelyjärjestyksen.

Tämän jälkeen puheenjohtaja totesi, että Lintunen on tehnyt kannatetun muutosehdotuksen, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA äänestivät Partanen, Vainikainen, Kiijärvi, Kivekäs, Sorri, Nevanlinna, Donner ja Saramäki. EI äänestivät Lintunen, Oila, Kemppi-Virtanen ja Karhu. Särkijärvi äänesti tyhjää.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä neljää (4) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, jatkavan asian käsittelyä esittelijän ehdotuksen mukaisena.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että Partanen on tehnyt kannatetun lisäysehdotuksen kolmesta päätösehdotuksen kohdasta ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska lisäysehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti hyväksyneen päätöskohtien lisäykset.

Lisäksi puheenjohtaja totesi, että Partanen on tehnyt kannatetun lisäysehdotuksen koskien arkkitehtuurikilpailun järjestämistä ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska lisäysehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti hyväksyneen päätöskohdan lisäyksen koskien arkkitehtuurikilpailun järjestämistä.

Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemillä päätöskohtien lisäyksillä hyväksyttiin äänestyksen jälkeen seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

merkitsee tiedoksi tehdyt vaihtoehtoiset tarkastelut,

2

päätää, että tehdyistä vaihtoehtotarkasteluista suunnittelua jatketaan vaihtoehto b:n pohjalta siten, että kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn tuotava Leppävaaran keskus pohjoinen I / ydinkeskus alue 110617 ehdotusvaiheen kaavaratkaisu laaditaan perustuen Lintuvaarantien kääntämiseen Ratsukadun ja Lintuvaarantien risteyksestä Portinvartijantielle,

3

Alueen jatkosuunnittelua toteutetaan lautakunnan 25.10.2017 tekemien linjausten pohjalta. Näiden lisäksi erityistä huomiota on kiinnitettävä uusien rakennusten aiheuttamien varjojen välttämiseen yleisillä alueilla. Uutta, tien käännöstä muodostuvaa korttelia on kehitettävä osana julkista kaupunkikeskustaa,

4

Esitysmateriaalissa olevat näkymä- ja luonnoskuvat merkitään tiedoksi. Lautakunta linjaa rakennusten korkeuksista, massoitteista, aukoiden yksityis- ja julkisluonteisuudesta sekä rakennusten julkisivujen käsittelystä tarkemmin asemakaavakäsittelyssä,

5

Jatkosuunnittelussa lautakunnalle esitetään millä keinoin liityntäpysäköintipaikkojen riittävä määrä varmistetaan sekä esitetään pysäköintitilojen liittyminen toisiinsa. Lautakunnalle esitetään lisäksi radan eteläpuolisen, uuden pysäköintitalon paikkamäärä ja liittyminen katuverkostoon,

6

Lautakunta toivoo, että Leppävaaran keskustan toteuttamisesta järjestetään arkkitehtuurikilpailu.

Lintunen jätti päätöksestä eriyvän mielipiteen:

”Vaihtoehto A varmistaa parhaiten keskusta-alueen liikenteen toimivuuden ja paloaseman liikenteellisen toimintakyvyn. Vaihtoehto A myös vähentää liikenneturvallisuusriskejä minimoimalla ratkaisun liikennettä lisäävät vaikutukset Lintuvaaran alueen poikittaiskaduilla (Vallikatu,

Pikkulinnunreitti, Linnuntie), joilla sijaitsee alueen kouluja ja päiväkoteja. Esitetty vaihtoehto B ei muodosta lautakunnan tavoitteeksi päättämää elävää keskusta-alueita, koska esitys perustuu pääosin suljetun asuinkerrostalokorttelin rakentamiseen.”

Karhu jätti päätöksestä eriävän mielipiteen:

”Jätän eriävän mielipiteen §192 Leppävaaran keskus pohjoinen I / Ydinkeskus, katulinjaus, alue 110617.

Pohjaesityksessä ollut ja kokouksessa päätetty vaihtoehto B, jossa Lintuvaarantie käännetään Ratsukadun risteyksestä aina Portinvartijantielle ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 5§ alueiden käytön suunnittelun tavoitteita, jossa pitää edistää mm. turvallisen, terveellisen, viihtyisän ja sosiaalisesti toimivan elin- ja toimintaympäristön luomista, yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista, elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä sekä liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä. Päätetty vaihtoehto ei myöskään toteuta Espoon visiota, jossa Espoo on asukas- ja asiakaslähtöinen ja sitä, että Espoo olisi oikeudenmukainen. Myös Espoo-tarinassa mainitut valtuustokauden päämäärät koskien ympäristöä, rakentamista ja liikennettä, jonka mukaan kaupunkikeskukset kehittyvät omiin vahvuuksiinsa tukeutuen viihtyisiksi, turvallisiksi ja esteettömiksi asumisen, asioinnin, työssäkäynnin ja vapaa-ajan kohtaamispaikoiksi, eivät täyty.

Päätetty Lintuvaarantien kääntäminen tarkoittaa tosiasiallisesti tien katkaisua. Tämän vuoksi liikenne Lintuvaarantieltä Turuntielle joutuu kiertämään noin 500 metrin pituisen matkan ja kahdet ylimääräiset liikennevalot. Lintuvaarantie on ollut suoraviivainen ja hyvin sujuva kokoojakatuyhteys, joka on ollut ainoa katuyhteys Leppävaaran pohjoisosista Turuntielle. Tien katkaisu ja liikenteen kääntäminen kiertolenkille tuo estevaikutuksen, joka aiheuttaa lisää liikennemuutoksia, lisää CO²-päästöjä ja muita haitallisia päästöjä, heikentää asukkaiden arjen sujuvuutta, heikentää alueen yritysten toimintaedellytyksiä, heikentää alueen yritysten logistiikkaa, haittaa ympäröivään alueeseen orientoitumista, heikentää paloaseman hälytysvastetta ja antaa tarpeetonta taloudellista hyötyä yhdelle yksittäiselle maanomistajalle ja rakennusliikkeelle.”

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.5.2020 § 72

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet ja lausunnot on annettu Leppävaaran keskus pohjoinen I / Ydinkeskus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 110617,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.5.2020 päivätyn Leppävaaran keskus - Alberga centrum asemakaavanmuutosehdotuksen, piirustusnumero 7229, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 110617,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Lintusen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus asian jättämisestä pöydälle hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 27.5.2020 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.5.2020 § 77

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet ja lausunnot on annettu Leppävaaran keskus pohjoinen I / Ydinkeskus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 110617,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.5.2020 päivätyn Leppävaaran keskus - Alberga centrum asemakaavanmuutosehdotuksen, piirustusnumero 7229, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 110617,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Kivekäs Nevanlinnan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen. Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 10.6.2020 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2020 § 84

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet ja lausunnot on annettu Leppävaaran keskus pohjoinen I / Ydinkeskus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 110617,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.5.2020 päivätyn Leppävaaran keskus - Alberga centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7229, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 110617,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä teki seuraavat muutokset pohjaehdotukseen:
"Lisätään päätöskohta 4: "Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää järjestää asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä asukastilaisuuden, jonka puheenjohtajaksi valitaan N.N."

"Lisäksi asukastilaisuudessa ja erikseen järjestettävällä kyselyllä kysytään asukkaiden mielipiteitä ja tavoitteita erityisesti kaavamutokseen liittyvistä kävelyalueista, -reiteistä ja aukoiden käyttötarkoituksista sekä toiminnoista, joilla luodaan elävää, viihtyisää ja turvallista leppävaaralaista kaupunkitilaa. Ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä esitetään lautakunnalle yhteenveto palautteesta ja laaditaan Läckitorin sekä kaava-alueen Läckisepänpuiston, Läckisepänaukion ja Läckisepänkujan kokonaisuudesta luonnosmaisat suunnitelmat, joiden pohjalta lautakunta voi ohjeistaa kokonaisuuden osalta asemakaavaehdotuksen viimeistelyperiaatteen. Luonnoksissa:

- 1) tutkitaan, miten kokonaisuuden käyttötarkoituksiltaan ja laajuuksiltaan erilaisten tilojen ja alueiden yhdistelmistä tai vaihtoehdoista saadaan paras mahdollinen lopputulos.
- 2) tutkitaan korttelin 51129 pohjoispuolisen katutasokerrokseen alustavasti hahmotellun matalan liiketila- ja palvelukokonaisuuden massoittelemista ja avautumista keskeiselle puisto- tai torialueelle tai mahdollista poisjättämistä.
- 3) esitetään millä tavalla kokonaisuus muuntuu tarvittaessa kaupunkitilaksi, jossa on mahdollista järjestää suuriakin yleisötapahtumia ja onko tarpeen muuttaa tilojen suhteita.
- 4) tutkitaan, miten puistoa tai toria etelästä reunustavan rakennuksien yhteyteen toteutettaisiin rakennusten julkisivuun liittyvä katos taikka osin arkadikäytävä."

Lisätään päätöskohta 5: "Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää, että yksilöity kohdekohtainen kaavatalouslaskelma mukaan lukien liityntäpysäköinnin kustannusarvio esitetään ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä ja kun kaupungin ja väyläviraston välinen sopimus rata-alueeseen liittyvien rakenteiden toteutuskustannuksista on tiedossa."

Muita muutoksia/korjauksia:

Lisäksi täsmennetään kaavamääräyksen 4§:ää: "Pysäköintilaitoksessa tulee olla viherkatto. Katon ala pitää olla vähintään 50 % korttelin pinta-alasta."

Poistetaan toistettu arkkitehtuuria koskeva vaatimus 4§:stä: "Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja kaupunkikuvaa rikastuttavia."

Muutetaan kaavamääräyksen 5§:n lause "Sillan tulee olla lämmintä tai puolilämmintä tilaa." muotoon "Sillan sisätilojen tulee olla pienilmastoltaan miellyttävä riippumatta ulkoilman sääolosuhteista."

Korjataan kaavamääräyksissä liikkumisesteisiä koskeva terminologia.

Poistetaan tarpeettomana kaavamääräys "Pysäköintialueille ja laitoksiin saa sijoittaa liityntäpysäköintipaikkoja".

Muutetaan ilmaus "viihdepalvelujen" korttelialueesta YM:n kaavamerkintäasetuksen mukaiseksi.

Poistetaan määräyksistä elokuvateatteria koskeva velvoite.

Poistetaan tarpeettomana 5 §:ssä oleva määräys, jonka mukaan pihakannelle saa sijoittaa torimyyntipisteitä.

Poistetaan tarpeettomana kielto tuloilman ottamisesta savunpoistoluukkujen läheisyydestä."

Keskustelun aikana Lintunen Kemppi-Virtasen kannattamana ehdotti asian palauttamista valmisteluun: "Kaavaehdotus palautetaan valmisteluun seuraavin ohjeistuksin:

1. Läkkitorin sekä kaava-alueen Läkkipänpuiston, Läkkipänpuiston ja Läkkipänpuiston kokonaisuudesta laaditaan uudet luonnosmaiset suunnitelmat, joissa
 - a) tutkitaan, miten kokonaisuuden käyttötarkoituksiltaan ja laajuuksiltaan erilaisten tilojen ja alueiden yhdistelmästä tai vaihtoehdoista saadaan paras mahdollinen lopputulos;
 - b) tutkitaan kortteliin 51129 pohjoispuolisen katutasokerrokseen alustavasti hahmotellun matalan liiketila- ja palvelukokonaisuuden massoittelevaa ja avautumista keskeiselle puisto- tai torialueelle tai mahdollista poisjättämistä;
 - c) esitetään millä tavalla kokonaisuus muuntuu tarvittaessa kaupunkitilaksi, jossa on mahdollista järjestää suuriakin yleisötapahtumia ja onko tarpeen muuttaa tilojen suhteita; ja
 - d) tutkitaan, miten puistoa tai toria etelästä reunustavan rakennuksien yhteyteen toteutettaisiin rakennusten julkisivuun liittyvä katos taikka osin arkadiikäytävä.
2. Suunnitelmissa huomioidaan seuraavat lautakunnan päättämät linjaukset:
 - a) Läkkipänpuiston saattoliikenteen kääntöpaikka ja ajoyhteys paikoitukseen sijoitetaan suunnitelmissa uudelleen siten, että alueen kävelykeskustasta saadaan laajempi ja toiminnallisesti yhtenäisempi. Samalla tutkitaan mahdollisuus ohjata hotellille tuleva liikenne kokonaan Turuntien pohjoisreunaan sekä siihen liittyvät turvallisuusratkaisut Turuntiellä kulkevan liikenteen suhteen.
 - b) Läkkipänpuiston LP-aluetta laajennetaan alueen pohjoisosassa huomioiden sujuva asiointi pohjoisen keskusta-alueen palveluihin ja erityisesti Leppävaaran terveyskeskukseen. Samalla LP-alueeseen tehdään merkinnät siitä, että se voidaan tarvittaessa ottaa myös tori- ja tapahtumakäyttöön.
 - c) Läkkipänpuiston VP-alueen sijaintia ja mitoitusmuutetaan vastaamaan em. linjauksia toimivan ja viihtyisän ja turvallisen keskusta-alueen luomiseksi. VP-alue voidaan myös tarvittaessa korvata muilla viherrakentamisen ratkaisuilla.
3. Palautuksen aikana tutkitaan ja jatkokäsittelyn aikana lautakunnalle esitetään selvitykset ja ratkaisuvaihtoehdot seuraavia kysymyksiä koskien:
 - a) Voidaanko Turuntiestä varata suurempi osa pohjoispuolisten korttelialueiden laajentamiselle? Mitä vaikutuksia tällä olisi alueen liikenteellisille ratkaisuille?
 - b) Voidaanko kortteliin 51133 pohjoisosan jalankululle ja pyöräilylle varattua alueen osasta ja/tai Ratsukadun itä-länsi-suuntaisesta osasta varata suurempi osa AK-korttelialueiden laajentamiselle, mahdollisimman sujuva kulku asemanseudun ja Metropolia-Laurean välillä sekä kortteliin 51133 pihajalankulujen toimivuus?
 - c) Miten säältä suojassa olevien liityntäpysäköintipaikkojen määrää voidaan kasvattaa ja usein vaikeasti saavutettavan katoille ohjattavan liityntäpysäköinnin määrää vähentää suunnitelmissa?
4. Lautakunnalle esitetään tarkemmat laskelmat eri ratkaisujen kustannusvaikutuksista mukaan lukien liityntäpysäköinnin kustannusarvio ja kaavataloudesta huomioiden koko pohjoisen keskusta-alueen tuleva arvioitu maankäytöllinen kehitys sekä neuvottelutulokset kaupungin ja väyläviraston välisestä sopimuksesta rata-alueeseen liittyvien rakenteiden toteutuskustannuksista.”

Myös Karhu teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Esitän asemakaavaa palautettavaksi valmisteluun siten, että Lintuvaarantietä ei katkaista. Espoon kaupungin arvojen ja toimintaperiaatteiden mukaisesti asukkaiden arki tulee olla sujuvaa. Lintuvaarantien katkaisu ja liikenteen ohjaaminen n.

400 metrin kiertotielle ja useampien liikennevalojen kautta haittaisi arjen sujuvuutta. Liikennemäärät muilla katuverkoilla, esimerkiksi Lintuvaarassa Vallikadulla, kasvaisivat. Leppävaaran paloaseman toiminta ja hälytysajoon lähtö vaarantuisi liikennemäärien merkittävästi kasvaessa paloaseman edessä. Asemakaava tulee suunnitella niistä lähtökohdista, että Lintuvaarantie säilyy.”

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi Karhun palautusehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian palauttamista koskeva ehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Lintusen palautusehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänesti Karimäki, Louhelainen, Kiijärvi, Kivekäs, Siivola, Hentunen. EI äänestivät Särkijärvi, Lintunen, Oila, Kemppi-Virtanen, Donner, Saramäki ja Karhu.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan päättäneen palauttaa asian valmisteluun Lintusen palautusehdotuksessa olevin muutosehdotuksin.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Palautti asian uudelleen valmisteltavaksi äänestyksen jälkeen seuraavin ohjeistuksin:

1. Läkkitorin sekä kaava-alueen Läkkipänpuiston, Läkkipänpuiston ja Läkkipänpuiston kokonaisuudesta laaditaan uudet luonnosmaiset suunnitelmat, joissa

a) tutkitaan, miten kokonaisuuden käyttötarkoituksiltaan ja laajuuksiltaan erilaisten tilojen ja alueiden yhdistelmistä tai vaihtoehdoista saadaan paras mahdollinen lopputulos;

b) tutkitaan korttelin 51129 pohjoispuolisen katutasokerrokseen alustavasti hahmotellun matalan liiketila- ja palvelukokonaisuuden massoittelemista ja avautumista keskeiselle puisto- tai torialueelle tai mahdollista poisjättämistä;

c) esitetään millä tavalla kokonaisuus muuntuu tarvittaessa kaupunkitilaksi, jossa on mahdollista järjestää suuriakin yleisötapahtumia ja onko tarpeen muuttaa tilojen suhteita; ja

d) tutkitaan, miten puistoa tai toria etelästä reunustavan rakennuksien yhteyteen toteutettaisiin rakennusten julkisivuun liittyvä katos taikka osin arkadikäytävä.

2. Suunnitelmissa huomioidaan seuraavat lautakunnan päättämät linjaukset:

a) Läkkipänpuiston saattoliikenteen kääntöpaikka ja ajoyhteys paikoitukseen sijoitetaan suunnitelmissa uudelleen siten, että alueen kävelykeskustasta saadaan laajempi ja toiminnallisesti yhtenäisempi. Samalla tutkitaan mahdollisuus ohjata hotellille tuleva liikenne kokonaan

Turuntien pohjoisreunaan sekä siihen liittyvät turvallisuusratkaisut Turuntiellä kulkevan liikenteen suhteen.

b) Lökkisepänkujan LP-aluetta laajennetaan alueen pohjoisosassa huomioiden sujuva asiointi pohjoisen keskusta-alueen palveluihin ja erityisesti Leppävaaran terveyskeskukseen. Samalla LP-alueeseen tehdään merkinnät siitä, että se voidaan tarvittaessa ottaa myös tori- ja tapahtumakäyttöön.

c) Lökkisepänpuiston VP-alueen sijaintia ja mitoitusta muutetaan vastaamaan em. linjauksia toimivan ja viihtyisän ja turvallisen keskusta-alueen luomiseksi. VP-alue voidaan myös tarvittaessa korvata muilla viherrakentamisen ratkaisuilla.

3. Palautuksen aikana tutkitaan ja jatkokäsittelyn aikana lautakunnalle esitetään selvitykset ja ratkaisuvaihtoehdot seuraavia kysymyksiä koskien:

a) Voidaanko Turuntiestä varata suurempi osa pohjoispuolisten korttelialueiden laajentamiselle? Mitä vaikutuksia tällä olisi alueen liikenteellisille ratkaisuille?

b) Voidaanko korttelin 51133 pohjoisosan jalankululle ja pyöräilylle varatusta alueen osasta ja/tai Ratsukadun itä-länsi-suuntaisesta osasta varata suurempi osa AK-korttelialueiden laajentamiselle huomioiden tarve kävelykeskustan laajentamiselle, mahdollisimman sujuva kulku asemanseudun ja Metropolia-Laurean välillä sekä korttelin 51133 piha-alueiden toimivuus?

c) Miten säältä suojassa olevien liityntäpysäköintipaikkojen määrää voidaan kasvattaa ja usein vaikeasti saavutettavan katoille ohjattavan liityntäpysäköinnin määrää vähentää suunnitelmissa?

4. Lautakunnalle esitetään tarkemmat laskelmat eri ratkaisujen kustannusvaikutuksista mukaan lukien liityntäpysäköinnin kustannusarvio ja kaavataloudesta huomioiden koko pohjoisen keskusta-alueen tuleva arvioitu maankäytöllinen kehitys sekä neuvottelutulokset kaupungin ja väyläviraston välisestä sopimuksesta rata-alueeseen liittyvien rakenteiden toteutuskustannuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2020 § 142

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Leppävaaran keskus pohjoinen I / Ydinkeskus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 110617,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.5.2020 päivätyn Leppävaaran keskus - Alberga centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7229, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 110617,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely Keskustelun aikana puheenjohtaja Lintusen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 18.11.2020 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.11.2020 § 151

Päätösehdotus Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Leppävaaran keskus pohjoinen I / Ydinkeskus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 110617,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.5.2020 päivätyn Leppävaaran keskus - Alberga centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7229, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 110617,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely Keskustelun aikana Lintunen Eerolan kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: Lautakunta katsoo, että muutosehdotus ei riittävällä tavalla tue Leppävaaran pohjoisen keskustan kehittämiseksi asetettua kokonaistavoitetta. Muutosehdotus palautetaan valmisteluun siten, että asemakaavoitukselle ja kaavataloudelle luodaan kaupunkirakenteellisesti ja taloudellisesti kestävämpi pohja huomioiden lautakunnan päättämä pohjoisen keskusta-alueen kokonaistavoite (ml. Leppävaara-visio) ja laajentamalla kaava-alue. Lautakunta painottaa, että tavoitteena on oleva elävä ja palveluita tukeva turvallinen keskusta-alue, jossa tarvitaan kaupunkirakenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti aidosti keskustamaisia ratkaisuja siten, että palveluiden ja asumisen kokonaisuus on toimiva ja tukee laajasti kokonaistavoitteen toteutumista. Kyseessä on taloudellisesti ja liikenteellisesti yksi Espoon vetovoimaisimmista alueista, mikä tukee pohjoisen keskusta-alueen kehittämistä aitous kaupunkialueena.

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus, josta on äänestettävä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät Siivola, Donner, Hentunen, Karimäki, Kemppi-Virtanen, Kijärvi, Kivekäs, Louhelainen ja Saramäki. EI äänestivät Särkijärvi, Eerola ja Lintunen.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä kolmea (3) vastaan päättäneen jatkaa asian käsittelyä.

Keskustelun jatkuessa Louhelainen Karimäen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen esittelijän päätösehdotukseen: Nähtävilläolon aikana tutkitaan myös keinoja, joilla kokonaiskustannuksia voidaan tarkistaa. Samoin tarkennetaan kaava-alueen suuremman alueen mahdollista tuottoa ja selvitetään jatkokehityshalukkuutta.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu lisäysehdotus, josta oli äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian hyväksymistä esittelijän ehdotuksen mukaan äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat lisäysehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät Hentunen, Kijärvi, Lintunen ja Oila. EI äänestivät Särkijärvi, Siivola, Donner, Eerola, Karimäki, Kemppi-Virtanen, Kivekäs, Louhelainen ja Saramäki.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan päättäneen hyväksyä lisäyksen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä päätöskohdan lisäyksellä hyväksyttiin seuraavasti:

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Leppävaaran keskus pohjoinen I / Ydinkeskus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 110617,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.5.2020 päivätyn Leppävaaran keskus - Alberga centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7229, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 110617,

3
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4
Nähtävilläolon aikana tutkitaan myös keinoja, joilla kokonaiskustannuksia voidaan tarkistaa. Samoin tarkennetaan kaava-alueen suuremman alueen mahdollista tuottoa ja selvitetään jatkokehityshalukkuutta.

Särkijärvi jätti päätöksestä eriävän mielenpitoen. Eriävä mielenpito perusteluineen liitteessä 5.

Liitteet

- 1 115605 Leppävaaranaukio, muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 115605 Leppävaaranaukio, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- ei julkaista, 115605 Leppävaaranaukio, muistuttajien yhteystiedot
- 115605a Leppävaaranaukio määräykset
- 115605a Leppävaaranaukio, asemakaava
- 115605a Leppävaaranaukio, ajantasakaava

- 115605 Leppävaaranaukio, havainnekuva
- 115605 Leppävaaranaukio, kaavaselostuksen liitteet
- 115605 Leppävaaranaukio, kaavaselostus