

Asianumero  
8607/10.02.03/2021  
vanha asianro: 054/2015

Aluenumero  
410308

## Esponlahden keskus, Lokirinne

## Esbovikens centrum, Loggbranten

Asemakaavan muutos

34. kaupunginosa, Espoonlahti

Kortteli 34317, katu- ja virkistysalue

Muutetaan vahvistettua asemakaavaa

### Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutos selostus, joka koskee **19. päivänä lokakuuta 2015 päivättyä, 9. päivänä tammikuuta 2023 muutettua** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 6993.

### Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Espoonlahden keskustassa, Espoonlahdenkadun kaakkoisreunalla, kauppakeskus Lippulaivan ja tulevan Espoonlahden metroaseman välittömässä läheisyydessä. Alueen koko on n. 0,9 ha

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Asianumero

Aluenumero

## Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 19.10.2015 sekä Espoon kaavoituskatsauksessa 2016.

## Laatija

Espoon kaupunki  
Y-tunnus 0101263-6

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

Patrik Otranen, arkkitehti

Kaisa Lahti, liikennesuunnitteluinsinööri

Anja Karhula, maisema-arkkitehti

## Sisällysluettelo

1.	Tiivistelmä.....	5
1.1.	Alueen nykytila .....	5
1.2.	Asemakaavan sisältö ja mitoitus .....	5
1.3.	Suunnittelun vaiheet .....	6
2.	Lähtökohdat .....	8
2.1.	Suunnittelutilanne .....	8
2.1.1.	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet.....	8
2.1.2.	Maakuntakaava.....	11
2.1.3.	Yleiskaava .....	12
2.1.4.	Asemakaava .....	13
2.1.5.	Rakennusjärjestys.....	13
2.1.6.	Tonttijako .....	14
2.1.7.	Rakennuskiellot.....	14
2.1.8.	Muut suunnitelmat ja päätökset.....	14
2.1.9.	Pohjakartta.....	14
2.2.	Selvitys alueesta.....	14
2.2.1.	Alueen yleiskuvaus .....	14
2.2.2.	Maanomistus .....	14
2.2.3.	Rakennettu ympäristö .....	15
2.2.4.	Luonnonolosuhteet .....	18
2.2.5.	Suojelukohteet .....	18
2.2.6.	Ympäristön häiriötekijät.....	19
3.	Asemakaavan tavoitteet.....	19
3.1.	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet.....	20
3.2.	Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet .....	20
3.3.	Osallisten tavoitteet .....	21
4.	Asemakaavan kuvaus .....	22
4.1.	Yleisperustelu ja kuvaus .....	22
4.2.	Mitoitus .....	22
4.3.	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö .....	23
4.3.1.	Maankäyttö .....	23
4.3.2.	Liikenne .....	24
4.3.3.	Palvelut.....	27
4.3.4.	Yhdyskuntatekninen huolto .....	27
4.3.5.	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus .....	28
4.4.	Kaavan mukainen luonnonympäristö .....	28
4.5.	Kaavan mukaiset suojelukohteet .....	29
4.6.	Ympäristön häiriötekijät.....	29
4.7.	Nimistö .....	31
5.	Asemakaavaratkaisun vaikutukset .....	31
5.1.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön .....	32
5.2.	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen .....	32
5.3.	Vaikutukset luontoon ja maisemaan.....	32

5.4.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin) .....	33
5.5.	Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto .....	34
5.6.	Muut merkittävät vaikutukset .....	35
6.	Asemakaavan toteutus.....	37
6.1.	Rakentamisaikataulu .....	37
6.2.	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	37
6.3.	Toteutuksen seuranta .....	38
7.	Suunnittelun vaiheet.....	38
7.1.	Suunnittelua koskevat päätökset .....	38
7.2.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....	38
7.3.	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot .....	38
7.4.	Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus .....	39

## Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 19.10.2015

Liite 3, Katukartta

Liite 4, Näkymäkuvia

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista:

Suunnitteluaineistoon kuuluu muutos (kartta), selostus liitteineen.

Selvitykset

- Meluselvitys (Ramboll Oy, 11.5.2016)
- Meluselvityksen päivitys (Ramboll Oy, 17.3.2021)
- Kaupunkiympäristön tuulisuuslausunto (Ramboll Oy, 12.6.2016)
- 
- Espoo Lokirinne 1, hulevesiselvityksen päivitys (Ramboll, 30.4.2021)
- Korttelisuunnitelma/Viitesuunnitelma (Avanto-arkkitehdit, 31.3.2021)

## 1. Tiivistelmä

### 1.1. Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Espoonlahden keskuksessa, alueen pääkadun, Espoonlahdenkadun kaakkoispäädystä. Kortteliin 34317 kuuluu yksi neljäkerroksinen kerrosalataan 3153 k-m<sup>2</sup>:n asuinrakennus sekä erillinen yksikerroksinen lii-kerakennus, jossa kerrosalaa on 147 k-m<sup>2</sup>. Rakennukset ovat valmistuneet v. 1988.

Korttelin pohjois- ja itäpuolella on Majakkaniityn puistoalue, joka on metsäinen ja osaksi pusikoitunut. Sen kautta kulkee Espoonlahden keskustaa kiertävä jalankulku- ja polkupyöräyhteys ja kulju Espoonlahden terveysaseman tontille.

Korttelia 34317 vastapäätä, Espoonlahdenkadun eteläpuolella on vuonna 2022 valmistuneet kauppakeskus Lippulaiva ja Espoonlahden metroaseman. Kauppakeskus Lippulaivan yhteydessä on myös uusia asuinkerrostaloja, joiden korkeus vaihtelee 9-16 asuinkerroksen välillä.

Suunnittelualueen nykyisten asukkaiden pysäköintipaikat sijaitsevat nykyisin n. 150 metrin päässä, korttelissa 34324 (LPA), johon ajoyhteys on Tähystäjänkadulta.

### 1.2. Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-ala on n. 0,9 ha.

Korttelin asemakaavamerkintänä on yhdistettyjen liike- ja asuinrakennusten kortteli-alue (ALK). Asemakaava mahdollistaa asuintilojen toteuttamisen viiteen kerrokseen merkinnän "3/4 III 1/2" mukaisesti. Korttelin nykyinen rakennusoikeuden määrä on 3 300 k-m<sup>2</sup>, joista 600 k-m<sup>2</sup> voidaan käyttää toimisto- ja 600 k-m<sup>2</sup> liiketiloja varten, jonka lisäksi saa rakentaa tarpeellinen määrä asuntojen ulkopuolisia varasto- ja yhteistiloja sekä kiinteistön jätehuollon ja kiinteistötekniikan tilat, kuitenkin enintään 20% annetusta kerrosalasta (660 k-m<sup>2</sup>). Toteutunut kokonaisuus muodostuu neljäkerroksisesta kerrostalosta (3157 k-m<sup>2</sup>) ja erillisesti yksikerroksisesta lii-kerakennuksesta (147 k-m<sup>2</sup>). Kaavan mukaisista autopaikoista on toteutettu noin 80% ja ne sijaitsevat erillisellä pysäköintikorttelialueella, noin 200 metrin päässä olevassa korttelissa 34324.

Asemakaavan muutoksessa tehdään maanvaihtoja siten, että nykyisesti AK-kortteli-alueesta (Espoon Asunnot) siirtyy Espoonlahdenkadun ja Lokirinteen katualueeksi noin 214 m<sup>2</sup>. Vastaavasti nykyisestä puistosta (Espoon kaupunki) otetaan AK-korttelialueeksi noin 767 m<sup>2</sup> alue, jolla mahdollistetaan korttelialueen tarkoituksen mukainen mitoitus ja hulevesijärjestelyt. AK-korttelialueen uudeksi pinta-alaksi muodostuu asemakaavan muutoksessa 2 796 m<sup>2</sup>.

Korttelin pohjois- ja itä puolelle jätetään jalankulku- ja polkupyöräreitti (Lokipolku - Loggstigen) sekä Majakkaniityn puistoalue (VP) osana Espoonlahden keskusta

kiertävää puistoalueiden kokonaisuutta. Nykyisessä asemakaavassa oleva varaus Lokipolun Lokirinne-kadun alittavasta jalankulkuyhteydestä poistetaan.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varasto-, kerho-, harraste-, sauna-, pesutupa- ja kuivaustilat, väestönsuoja- sekä talotekniset ja jätehuollon tilat. Yhteistiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja ja ne voi toteuttaa tarvittaessa kiinteistöjen välisin sopimuksin korttelikohtaisesti yhteisinä. Asuinrakennuksissa sallitaan asuntoihin liittyvät työtilat.

### 1.3. Suunnittelun vaiheet

Asemakaavan muutosehdotus noudattaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.12.2007 hyväksymien Espoonlahden keskusta kehittämissperiaatteiden sisältöä- Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksella 19.10.2015 sekä Espoon kaavoituskatsauksessa 2016. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä (MRA 30§) 2.11.-1.12.2015.

Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin nähtäville kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 5.10.2016. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 24.10.-21.11.2016.

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon yhteydessä kaupunkisuunnittelulautakunta-edellytti vaihtoehtoisten ratkaisumallien tutkimista:

*”Hyväksyessään ehdotuksen nähtäville kaupunkisuunnittelulautakunta edellyttää, että tämän kaava-alueen toteutuksesta tehdään vielä täydentäviä ratkaisuehdotuksia ennen kaavan lopullista käsittelyä kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Vaihtoehtona on ensinnäkin lisätä kokonaisrakennusoikeutta esimerkiksi siten, että yhden tornin sijasta toteutetaan massoittelu kahtena erikorkuisena (tai samankorkuisena) tornina ja jalustan kerroslukua nostetaan. Toisena päävaihtoehtona on tornin madaltaminen joko koko naisrakennusoikeutta laskien tai massoittelua muuttaen. Vaihtoehtojen perusteluina esitetään kaupunkikuvalliset tekijät, varjostuksen vaikutukset, pysäköinnin-tarve ja sijoittelu sekä hankkeen taloudellisuus Espoon Asuntojen kannalta.*

*Tässä edellytetty vaihtoehtotarkastelu tuodaan kaupunkisuunnittelulautakunnan arvi- oitavaksi erillisenä asiana ja tästä annettavan palautteen jälkeen tapahtuu kaavan lo- pullinen käsittely, jota varten tuotettavaan aineistoon sisältyy Espoon Asuntojen laa- tima tarkennettu suunnitelma toteutuksen laatutasosta.”*

Kehitetyt suunnitelmat tuotiin kaupunkisuunnittelulautakuntaan päätettäväksi 2.3.2017. Esityksessä oli kaksi yhden tornin ratkaisuvaihtoehtoa (22- ja 20-kerroksi- set) sekä kaksi kahden tornin ratkaisuvaihtoehtoa (12- ja 16-kerroksiset ja 17- ja 21- kerroksiset). Päätöksen yhteydessä valittiin lopullisen asemakaavan muutokseen tuo- tavan yhden tornin ratkaisuvaihtoehto.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kokouksessaan 26.4.2017 kaupunginhallitukselle asemakaavan hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiskäsittelyn jälkeen, ennen asian käsittelyä asemakaavan muutoksen hyväksyvässä kaupunginhallituksessa 9.1.2023, asemakaavan muutokseen on tehty seuraavat muutokset:

- Korttelin 34317 rajausta on pienennetty korttelin kaakkois- ja pohjoisrajoilla enimmillään noin 10 metrillä. Majakkaniityn puistoalue laajenee aikaisemman kaavaehdotuksen mukaisesta rajauksesta.
- Tornirakennuksen korkeutta madalletaan aikaisemmasta 22 kerroksesta 16 kerrokseen.
- Kerrosala vähenee aikaisemmasta kaavaehdotuksen mukaisesta 10 900 k-m<sup>2</sup>:stä 10 100 k-m<sup>2</sup>:iin (muutos – 800 k-m<sup>2</sup>). Liiketiloihin toteutetaan katutaso kerrokseen 370 k-m<sup>2</sup> (muutos – 180 k-m<sup>2</sup>). Toimisto ja työtiloihin toteutetaan alimmissa kerroksissa mahdollistava kaavamääräys *kt 1100*, on poistettu.
- Rakennusala laajennetaan enimmillään 14 metriä pohjoiseen Lokipolun suuntaan.
- Korttelin autopaikat sijoittuvat kokonaisuudessaan autopaikkojen korttelialueelle korttelissa 34324 (Tähystäjänkatu xx), joka sijaitsee noin 150 metriä korttelista 34317. Korttelin 34317 pihakannen alle ei osoiteta pysäköintiä ja siihen liittyvät kaavamerkinnot (ajo-ma ja ma-all) poistetaan. Ratkaisun johdosta Lokirinteen liikennemäärä ei lisäännä kaavamuutoksen myötä.
- Korttelissa käytettävää autopaikkainormia on muutettu, uuden kaupunkisuunnittelukeskuksessa hyväksytyin täydennysrakentamisalueen pysäköintinormia 1ap/160 k-m<sup>2</sup> (väh. 0,3 ap/asunto). Samalla auto- ja polkupyöräpaikkoja koskevat määräykset (1§) on päivitetty vuoden 2021 kaupunkisuunnittelukeskuksen täydennysrakentamista koskevan yleisen käytännön mukaisiksi.
- Kaupunkikuvallisia määräyksiä on muutettu tornirakennusta koskien merkinnässä (*ak-1*), sekä koko korttelia koskien määräyksessä 2-3 §.
- *ak-1*: Asuinkerrostalotornin rakennusala. Rakennuksen julkisivujen arkkitehtuurin tulee olla korkealuokkaista ja rakennuksen tulee olla maamerkkimäinen. Rakennus tulee toteuttaa siten, että se muodostuu kaukomaisemassa yksimassaisena, jossa rakennuksen yläosa/huippu muodostuu vinokattoisena siten, että noususuunta on Espoonlahdenkadun suuntaan. Parvekevyöhykkeet tulee käsitellä osana yhtenäistä ja yksimassaista julkisivukokonaisuutta siten, että ne on käsitelty kerrosrajat häivyttettyinä. Parvekevyöhykkeen syvyysvaikutelmaa tulee vahvistaa käsittelemällä rakennuksen seinä muuta julkisivua tummemmalla sävyllä. Alimman kerroksen jäsentely tulee toteuttaa jalustamaisena ja kerroskorkeuden tulee olla erottuvasti suurempi kuin muissa kerroksissa. Ylimpiin kerrokseen tulee sijoittaa asukkaiden yhteistiloja, esim. sauna- ja kokoontumistiloja.
- 2§: Rakennusten julkisivujen tulee olla korkeatasoiset ja kaupunkikuvaa rikastuttavat ja niiden laatutason tulee ilmentää sijaintia metroaseman läheisyydessä.

Rakennusten julkisivut tulee toteuttaa yhtenäisellä käsittely- ja jäsentelyperiaatteella ja ne tulee toteuttaa detaljoidusti tai käyttää niissä yhtenäisen aiheen muodostavaa kuviointia.

Alimman kerroksen kerroskorkeus tulee Espoonlahdenkadun puolella muodostua ylempiä kerroksia korkeamana ja muodostaa yhtenäinen kokonaisuus rakennusten välillä. Maantason kadun puoleisten sisäänkäyntien ympäristöä tulee korostaa kaupunkikuvassa. Aukotukset tulee käsitellä näyteikkunamaisina ja alimpaan kerrokseen saa toteuttaa jalankulkualueeseen liittyviä arkadeja ja sisäänvetoja.

- Puiston puolella ollut asuntokorttelin hulevesipainanne poistetaan ja hulevesien hallinta ratkaistaan korttelipihan yhteydessä. Hulevesimääräystä (11§) on tarkistettu vastaamaan yleisiä vuonna 2021 käytettäviä määräyksiä ja korttelipihaa koskevaa määräystä (10§) on täydennetty.
- Melu- ja tuulisuusmääräyksiä (7-8 §) on täydennetty ja ajanmukaistettu.
- Asemakaavakarttaan on lisätty ohjeellisen jätehuoneen merkintä (*jä*).
- Liiketilojen merkintää (m) on täsmennetty edellyttämällä tilojen luontevaa muuntojoustavuutta ja muista kerroksista poikkeavaa kerroskorkeutta.
- Tontin huoltoajon mahdollistava ajoyhteys (pp/h) Lokipolulla on muutettu tontille ajon (pp/t) mahdollistavaksi, jolloin kiinteistön muodostaminen kahdeksi tontiksi on mahdollista. Muutos on luonteeltaan tekninen, eikä itsessään lisää liikennettä.
- Määräystä yhteistiloista (5§) on täsmennetty hyvän saavutettavuuden osalta.

Korttelin rakennusoikeuden määrä on 10 100 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi saa rakentaa tarpeellinen määrä asuntojen ulkopuolisia varasto- ja yhteistiloja sekä kiinteistön jätehuollon ja kiinteistötekniikan tilat. Katutasoon on edellytetään toteutettavaksi vähintään 370 k-m<sup>2</sup> liiketiloja.

Lisäksi kaavamääräyksiä on ajan- ja yhdenmukaistettu useassa kohdin vastaamaan kaupunkisuunnittelukeskuksen yleisiä nykyisin käytössä olevia määräyksiä. Samalla kaupunkikuvallisia määräyksiä on tarkennettu.

Suunnittelua on tehty yhteistyössä Espoon Asuntojen ja heidän arkkitehtikonsultin, Avanto Arkkitehdit Oy:n kanssa.

## **2. Lähtökohdat**

### **2.1. Suunnittelutilanne**

Asemakaavan muutoksen hakijana on Espoon Asunnot, 16.6.2015 päivätyllä hakemuksellaan.

Suunnittelualueeseen kuuluu nykyinen asuinkerrostalojen korttelialue (AK 34317), osa Lokirinteen katualueesta sekä Majakkaniityn puistosta.



Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty kohdassa 7.2 esitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä MRA §30:n mukaisesti 2.11.-1.12.2015.

Asemakaavan nähtävillä olon aikana järjestettiin asukastilaisuus 2.11.2015 Mainingin koululla Espoonlahdessa.

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

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

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

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja

valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

#### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

Enkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet.

#### Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhteinäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

#### Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Suomen pitkän aikavälin tavoitteena on hiilineutraali yhteiskunta. Vuoden 2016 kansallisessa energia- ja ilmastostrategiassa valtioneuvosto linjasi konkreettisia toimia ja tavoitteita sekä EU:n kanssa sovittujen energia- ja ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi vuoteen 2030 mennessä että pidemmän aikavälin hiilineutraaliustavoitteiden edistämiseksi. Tulevaisuuden päästövähennystavoitteet ovat yhä tiukempia. Energia- ja ilmastostrategia on tosin tavoitteellinen ja sitä tullaan konkretisoimaan työn alla ole-

vassa keskipitkän aikavälin ilmastopolitiikan suunnitelmassa. Ilmastomuutosta hillitsevät toimenpiteet auttavat osaltaan sopeutumaan ilmastomuutoksen takia kiristyviin päästönormeihin ja uusiutuvien energialähteiden lisääntyvään käyttöön. Energiahuollon lähitulevaisuuden konkreettisiin muutoksiin kuuluvat hajautetun energiantuotannon lisääntyminen, älykkäät sähköverkot sekä vähähiiliset/-päästöiset energiamuodot. Tavoitteet tukevat sekä valtakunnallisesti merkittävien energianhuoltotarpeiden sekä uusiutuvan energian alueidenkäytöllisten tarpeiden yhteensovittamista muiden maankäyttömuotojen kanssa.

Asemakaavanmuutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

### **2.1.2. Maakuntakaava**

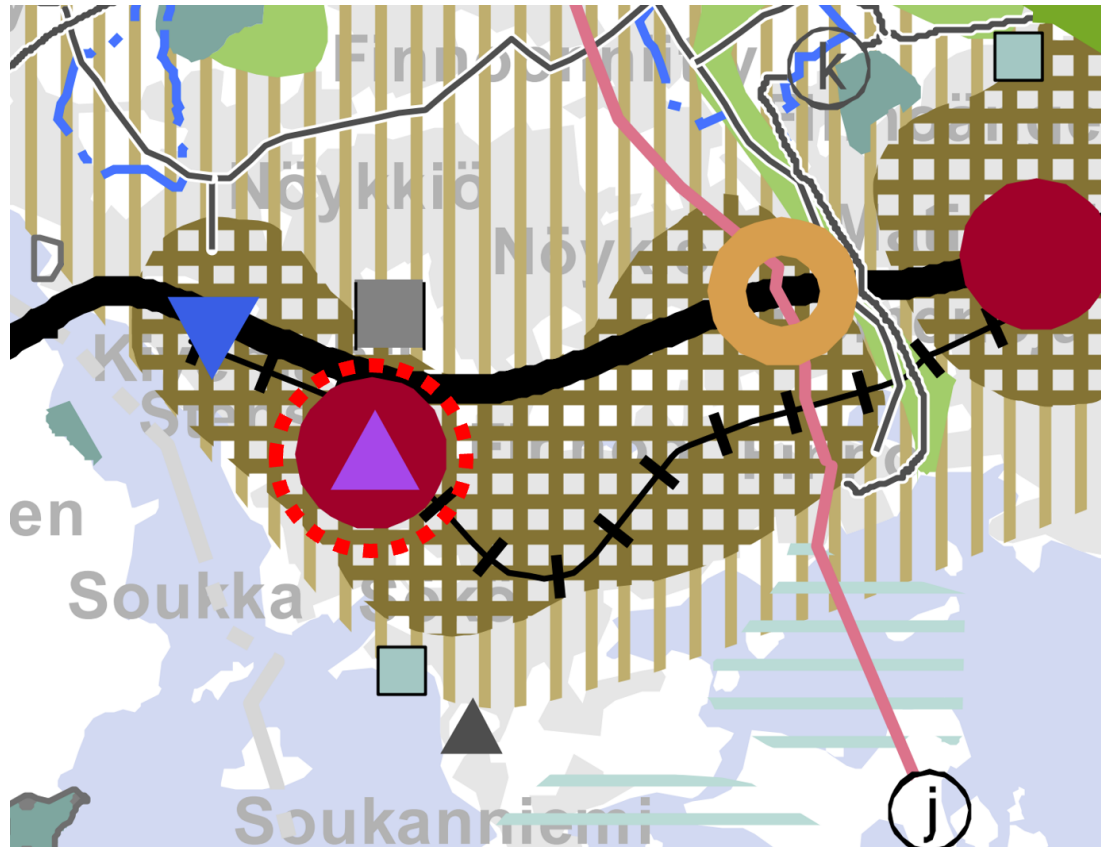
Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 Uusimaa-kaavan 2050. Uusimaa-kaava 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.

Uusimaa-kaavan käsittely jatkuu vielä korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Uusimaa 2050-kaavan ratkaisut ohjaavat kasvua ja liikkumista kestävästi, mikä näkyy etenkin raideliikenteen edistämisenä, keskusten elinvoiman tukemisena ja ympäristön vaalimisena. Ilmastomuutokseen vastaaminen on taustalla kaikissa ratkaisuissa.

Espoonlahden keskus, Lokirinne, asemakaavan muutosalue kuuluu merkinnän *pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke* alle, joka kattaa koko Länsimetron varren vyöhykkeen.

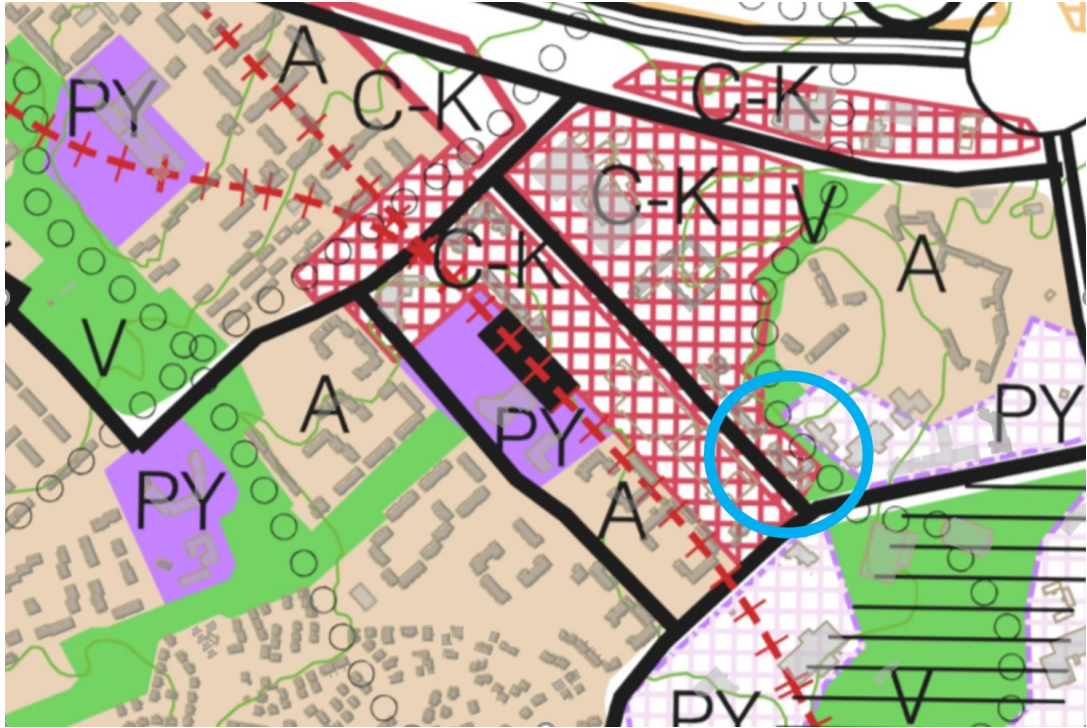


Kuva: ote Uusimaa 2050 kaavasta. Siinä alue on osa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä, joka kattaa koko Länsimetron linjauksen lähiympäristön. Lisäksi alueelle on merkitty aluekeskuksen sijoittuminen, metrorata ja liityntäbussiterminaali.

### 2.1.3. Yleiskaava

#### **Espoon eteläosien yleiskaava**

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



Kuva: Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

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

Asemakaavan muutosalue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C-K). Keskustatoimintojen alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö. Alueella on lisäksi virkistysalue ja virkistysyhteystarve.

Nyt laadittu Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

#### 2.1.4. Asemakaava

Asemakaavan muutoksen suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

**Espoonlahden keskus** (alue 410300), joka on tullut lainvoimaiseksi 23.10.1979. Asemakaava sisältää korttelin 34317 (ALK) sekä katualuetta.

**Espoonlahden keskus II** (alue 410704), joka on tullut lainvoimaiseksi 16.11.2009. Asemakaava sisältää puistoaluetta (VP), ohjeellinen jalankulku- ja polkupyöräyhteys.

#### 2.1.5. Rakennusjärjestys

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

### **2.1.6. Tonttijako**

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako ja asemakaavan muutos koskee kaupungin tonttiteksterissä sekä yleisten alueiden rekisterissä olevia alueita..

### **2.1.7. Rakennuskiellot**

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

### **2.1.8. Muut suunnitelmat ja päätökset**

Asemakaava-alue on osa Espoonlahden keskustan ja metroaseman lähialueen ydinkehittämisyöhykettä, jossa asuinrakentamisen pääpaino on Espoonlahdenkadun pohjoispuolella ja palvelut keskittyvät kadun eteläpuolelle, Lippulaivan kauppakeskuksen, metroaseman sekä liityntäbussiterminaalin yhteyteen.

Asemakaavoituksen rinnalla on tehty laajempaa keskusta-alueen kokonaissuunnittelua ohjaavaa Espoonlahden keskustan kokonaistarkastelua, joka on ollut kaavoituksen työohjelmassa vuodesta 2016 lähtien. Tässä yhteydessä tutkitaan Espoonlahden keskustan kehittämismahdollisuuksia huomioiden eri sisältöjen toiminnalliset- ja laatuvaatimukset sekä yleiskaavalliset asukas- ja työpaikkavaatimukset. Työn lähtökohdat ja suuntaviivat on saatettu kaupunkisuunnittelulautakunnalle tiedoksi ja esitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa ensimmäisen kerran 22.4.2015 ja tämän jälkeen kokonaistarkastelua on päivitetty kaikkien alueen kaavahankkeiden käsittelyn yhteydessä.

Asemakaavan muutosalue on osa keskeisintä Espoonlahden keskustan kokonaistarkastelualueita. Kaavoituksessa huomioidaan myös työn alla olevan Lippulaivan laajennushankkeeseen ja Espoonlahden metroasemaan liittyvän kunnallisteknisen suunnitelman sisällöt. Espoonlahdenkadulle on laadittu katusuunnitelma, joka toimii tämän asemakaavan muutoksen pohjalla.

### **2.1.9. Pohjakartta**

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

## **2.2. Selvitys alueesta**

### **2.2.1. Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Espoonlahden keskuksessa alueen pääkadun Espoonlahdenkadun kaakkoispäädyssä. Kortteliin 34317 kuuluu yksi neljäkerroksinen asuin- ja liikerakennus, jossa kerrosalaa on 3153 k-m<sup>2</sup> sekä erillinen liikeraakennus, jossa kerrosalaa on 147 k-m<sup>2</sup>. Rakennukset ovat valmistuneet v. 1988.

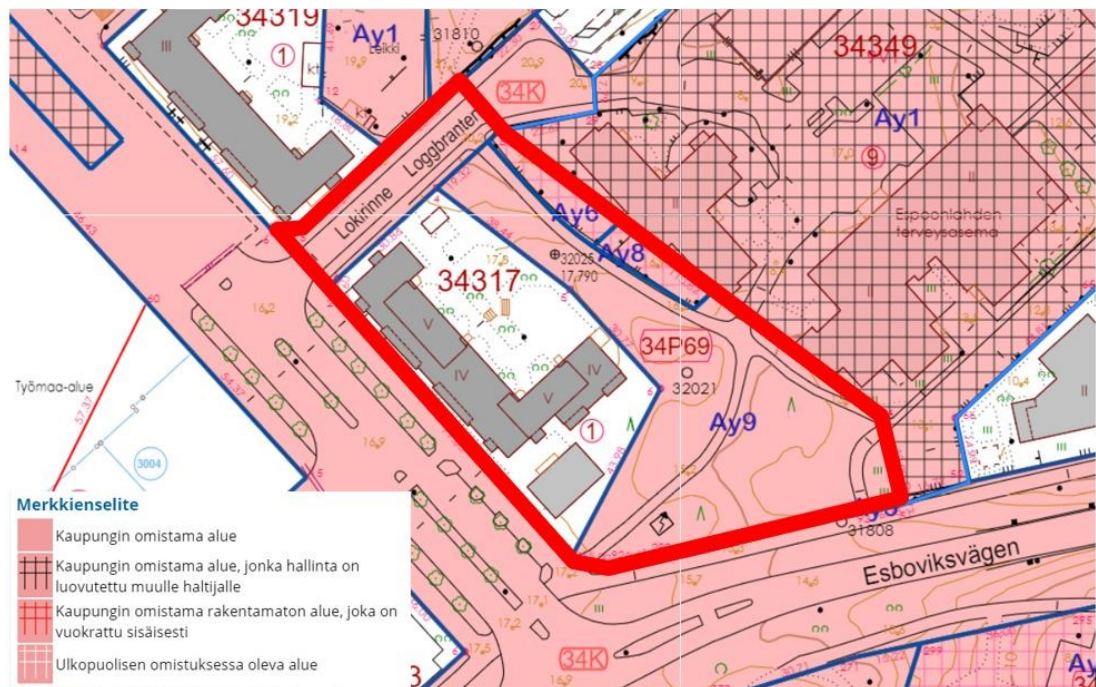
Korttelin pohjois- ja itäpuolella on Majakkaniityn puisto, joka on metsäinen ja pusikoitunut jalankulku- ja pyöräyhteys Lokirinteestä ja Espoonlahdenkadulta Espoonlahden terveysasemalle.

Korttelia 34317 vastapäätä, Espoonlahdenkadun eteläpuolella on vuonna 1993 valmistunut kauppakeskus Lippulaiva, johon ollaan suunnittelemassa laajennusta ja sen yhteyteen uusia asuinkerrostaloja, joiden korkeus vaihtelee 9-16 asuinkerroksen välillä. Tästä on vireillä asemakaavan muutos Espoonlahden keskus (Espoonlahden metroasema ja Lippulaiva, alue 410307).

Suunnittelualueen asukkaiden pysäköintipaikat sijaitsevat nykyisin n. 200 metrin päässä korttelissa 34324 (LPA), johon ajoyhteys on Tähystäjänkadulta.

## 2.2.2. Maanomistus

Korttelin 34317 tontin omistaa Espoon Asunnot. Majakkaniityn puistoalueen sekä katualueet Espoon kaupunki. Asemakaavan muutoksen myötä osa nykyistä kaupungin puistoaluetta siirtyy osaksi asuinkorttelia ja vastaavasti osa nykyistä asuinkorttelia katualueeksi.



Kuva: Maanomistuskartta

## 2.2.3. Rakennettu ympäristö

### Maankäyttö

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Espoonlahden keskuksessa alueen pääkadun Espoonlahdenkadun kaakkoispäädystä. Kortteliin 34317 kuuluu yksi

neljäkerroksinen asuin- ja liikerakennus, jossa kerrosalaa on 3153 k-m<sup>2</sup> sekä erillinen liikerakennus, jossa kerrosalaa on 147 k-m<sup>2</sup>. Rakennukset ovat valmistuneet v. 1988.

Korttelin pohjois- ja itäpuolella on Majakkaniityn puisto, joka on metsäinen ja pusikoitunut jalankulku- ja pyöräyhteys Lokirinteestä ja Espoonlahdenkadulta Espoonlahden terveysasemalle.

Korttelia 34317 vastapäätä, Espoonlahdenkadun eteläpuolella on kauppakeskus Lipulaivan uudisrakennustyömaa. Aikaisempi, vuonna 1993 valmistunut kauppakeskus purettiin vuonna 2017.

Suunnittelualueen asukkaiden pysäköintipaikat sijaitsevat nykyisin n. 200 metrin päässä korttelissa 34324 (LPA), johon ajoyhteys on Tähystäjänkadulta.

#### Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaava-alueella on nykyisin laskennallisesti noin 70 asukasta (1 asukas/45 k-m<sup>2</sup>) ja työpaikkoja kivijalan liiketiloissa ja erillisessä liikerakennuksessa noin kymmenkunta. Asemakaavan muutoksen myötä laskennallinen tuleva asukasluku asemakaava-alueella n. 215 asukasta (lisäystä n. +145 asukasta).

#### Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutosalue on osa voimakkaasti kehittyvää Espoonlahden metroaseman ydinvyöhykettä ja aluekeskusta. Espoonlahden keskustan alueelle tavoitellaan vuoteen 2050 mennessä 7 500 uutta asukasta ja 2 000 uutta työpaikkaa, joista noin puolet on tarkoitus sijoittaa 300 metrin vyöhykkeelle tulevan Espoonlahden metroaseman sisäänkäynneistä. Tiivistyvä ja tehostuva kaupunkirakenne, jota tehtävä asemakaavan muutos edesauttaa, on osana tätä kehityssuuntaa. Samalla edellytykset palveluiden lisäämiseksi ja niiden monipuolistamiseksi paranevat ja joukkoliikenne liikkumisen muotona tulee houkuttelevammaksi.

#### Kaupunki-/taajamakuva

Asemakaavan muutosalueella on nykyisin vuonna 1988 valmistunut 4-kerroksinen asuinrakennus sekä yksikerroksinen erillinen liikerakennus. Rakennukset ovat huonokuntoisia ja ne ovat mittavan peruskorjauksen tarpeessa. Katutasossa rakennuksen kivijalkaliiketilat muodostavat tärkeän toiminnallisen paikan Espoonlahdenkadun pohjoispuolella.

Korttelin pohjois- ja itäpuolella oleva Majakkaniityn puistoalue on metsäinen virkistysyhteys, joka on osittain pusikoitunut, erityisesti asuinkorttelin reunalla.



## Liikenne

### Ajoneuvoliikenne

Esponlahdenkatu on katuluokituksen mukaan alueellinen kokoojakatu. Esponlahdenkatu on kesällä 2021 työmaa-alueena kauppakeskus Lippulaivan ja Esponlahden metroaseman ja uusien liikennejärjestelyiden rakentamisen vuoksi.

Lokirinne on tonttikatu, jonka kautta kulkee Esponlahden terveysaseman ja Esponlahden hoivakodin sekä Amiraalinmäen asuinkerrostalojen ajoneuvoliikenne. Liikennemäärät ovat kuitenkin kohtuullisia.

Korttelin huoltoajo tapahtuu Lokirinteen kautta. Asukkaiden pysäköinti sijaitsee noin 150 metrin päässä korttelista Tähystäjänkadulla.

### Jalankulku ja pyöräily

Esponlahdenkadulla ja Esponlahdentiellä on tavoiteverkon mukainen pyöräilyn pääreitti. Esponlahdenkadulla on rakenteilla nykyistä leveämpi eroteltu jalankulku- ja pyörätie kaavamuutosalueen kohdalla. Lokirinteen molemmin puolin on jalkakäytävät ja pyöräily ajoradalla.

### Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Korttelin 34317 nykyiset 43 autopaikkaa sijaitsevat noin 150 metrin päässä korttelissa 34324. Ajoyhteys pysäköintiin tapahtuu Tähystäjänkadun kautta.

Lokirinteen luoteisreunalla on kuusi yleisen pysäköinnin paikkaa ja Esponlahdenkadulla suunnittelualueen kohdalla 9 paikkaa.

### Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Alue sijoittuu erinomaisesti julkisen liikenteen äärelle. Esponlahdenkadulla kulkee useita bussilinjoja. Kauppakeskus Lippulaivan yhteydessä on lisäksi bussiterminaali ja vuonna 2023 samaan kokonaisuuteen avataan Esponlahden metroasema.

## Palvelut

Asemakaava-alueella, Esponlahdenkadun puolella, on nykyisin kivijalkaliiketiloja sekä erillisessä 1-kerroksisessa liikerakennuksessa, että asuinrakennuksen kivijalassa. Liike- ja toimistotilojen kokonaiskerrosala on rakennusluvan mukaan 500 k-m<sup>2</sup>.

## Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on toimiva ja monipuolinen kunnallistekniikka, joka tullaan rakentamaan osittain uudelleen kauppakeskus Lippulaivan laajennukseen ja Esponlahden

metroaseman yhteydessä tehdyn kunnallisteknisen suunnitelman myötä. Nykyiset johdot kulkevat nykyisillä katualueilla ja ne on rakennettu pääasiassa vuosina 1987-88 ja 1996. Johtojen sijainnit ja mahdolliset siirtotarpeet tutkitaan kaavoituksen yhteydessä tehtävän kunnallisteknisen yleissuunnittelun yhteydessä (Espoon kaupunki ja Ramboll Oy, 2015-18).

#### **2.2.4. Luonnonolosuhteet**

Asemakaava-alueella ei ole merkittävästi luontoaluetta. Korttelin pohjoispuolella on Majakkaniityn puistoalue ja ulkoilureitti, joka on osa Espoonlahden keskustaa kiertävää reitistöä. Yhteyden nykyinen mitoitus perustuu alkuperäisen asemakaavan kevyen liikenteen alikulkuun Lokirinteen kohdalla. Korttelin pohjoispuolella oleva puisto on nykyisin pusikoitunut.

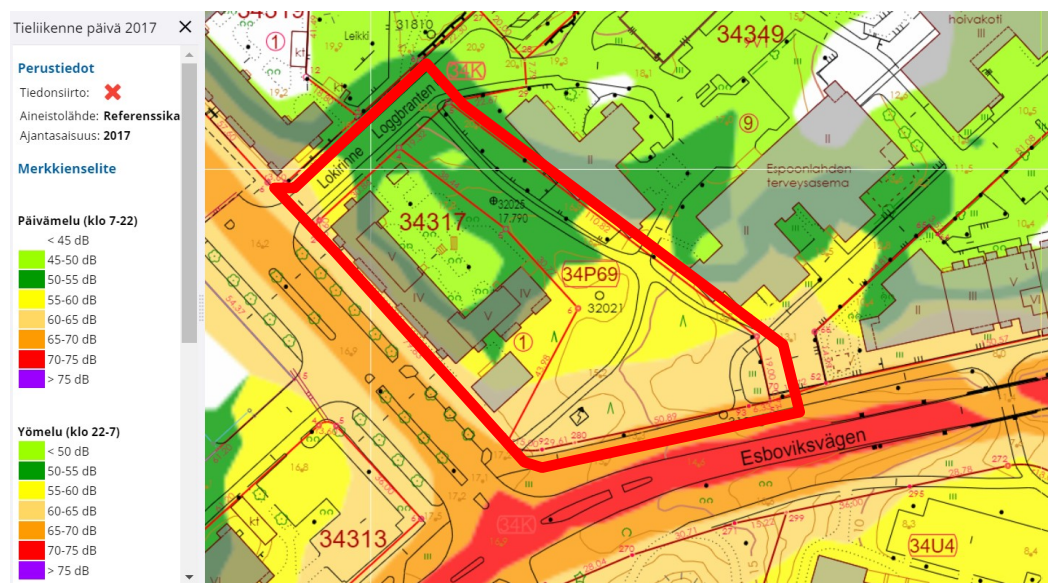
Alueella ei ole tehty liito-oravahavaintoja liito-oravien elinympäristökartoituksissa, eikä alueen läpi myöskään kulje liito-oraville tärkeää latvusyhteyttä.

## 2.2.5. Suojelukohteet

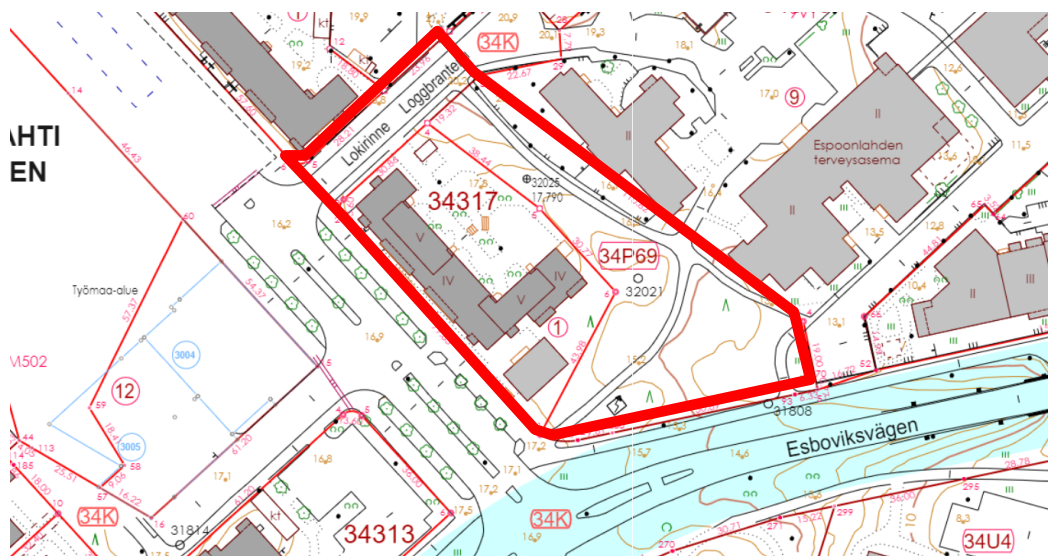
Asemakaava alueella ei ole kaavoituksella huomioitavia suojelukohteita.

## 2.2.6. Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijöinä voidaan pitää pienessä määrin Espoonlahdentien ja Espoonlahdenkadun liikennemelua ja pienhiukkasia. Alue sijaitsee Ilmanlaadun kannalta kokonaisuudessaan minimivyöhykkeen sisäpuolella vuoden 2020 liikennemäärien perusteella.



Kuva: Päiväliikenne melu, nykytilanne. Rakennuksiin kohdistuva liikennemelua on katuihin rajoitettavilla rakennuksien osilla suurimmillaan 55-60 dB.



Kuva: Ilmanlaatu ja rakentamisen suositusetaisyys kaduilla, joilla liikennettä on yli 5000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

### **3. Asemakaavan tavoitteet**

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

Asemakaavan tavoitteena on lisätä ja tehostaa asumista Länsimetron jatkeen Espoonlahden aseman välittömässä läheisyydessä 0-300 metrin vyöhykkeellä metroaseman sisäänkäynneistä, johon tavoitellaan n. 3700 uutta asukasta ja 1000 uutta työpaikkaa vuoteen 2050 mennessä. Asemakaavan muutos täydentää ja tiivistää kaupunkirakennetta. Tornirakennus toimii maamerkinä Espoonlahden keskustassa ja Espoonlahdenkadun ja Espoonlahdentien risteysalueella ja muodostaa selkeästi myös suurmaisemassa havaittavan maamerkkimäisen massan. Asemakaavan muutos vastaa Espoonlahden keskustan kehittämisen osalle asetettuihin tavoitteisiin.

Asemakaavan muutoksen hakija, Espoon Asunnot, perustelee kaavamuutoksen sisältöä sillä, että vuonna 1988 valmistuneet nykyiset rakennukset ovat mittavan peruskorjauksen tarpeessa viimeistään 2020-luvun alkupuolella. Olemassa olevien rakennusten purkamiseen on päädytty koska näin samalle tontille voitaisiin rakentaa olevaa lukumäärällisesti enemmän ja paremmin kysyntää vastaavia, nykyvaatimusten mukaisia, esteettömiä ja toimivia vuokra-asuntoja, täyttäen myös kaupungin asettamat vuokra-asuntotuotantotavoitteet.

Lokirinne 1:n kiinteistö sijaitsee Espoonlahden keskuksessa, joka kehittyy ja tiivistyy metron rakentamisen myötä. Kauppakeskus Lippulaivan uudisrakennus ja siihen liittyvät uudet asuinrakennukset ovat rakenteilla ja kokonaisuuden on määrä valmistua vuosien 2022-2023 aikana. Lokirinne 1:n tontin tehostamista tutkittaessa päädyttiin korkeaan rakentamiseen, koska metroaseman välittömässä läheisyydessä rakentamisen tulee lähtökohtaisesti olla tehokasta. Tornitalo sijoittuu kaupunkikuvallisesti hyvään paikkaan ja on perusteltu sijainniltaan myös metroaseman välittömän läheisyyden vuoksi (n. 100 metriä metroaseman sisäänkäynnistä). Sen läheisyydessä on lisäksi kehittyvät erinomaiset ja monipuoliset kaupalliset- ja julkiset palvelut (terveys- ja kulttuuripalvelut). Lokirinne 1:n kaavamuutos on osa Espoonlahden keskustan laajaa kehittämisohjelmaa, jolla vahvistetaan sen merkitystä ja houkuttelevuutta yhtenä Espoon viidestä aluekeskuksesta. Tavoite on lisäksi eheyttää nykyisin paikoin huonosti hahmottuvaa väljää kaupunkitilaa ja luoda laadukasta ja toiminnallista ”kivijalkakauppojen jalankulkukaupunkia” ja kehitettävää jalankulun ja polkupyöräilyn verkkoa Espoonlahden keskustan reunoilla.

Asemakaavan muutos tiivistää osaltaan Espoonlahden keskuksen kaupunkirakennetta ja lisää asukasmäärää hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja monipuolisten ja kehittyvien palveluiden äärellä. Kaavoituksella vastataan myös Valtioneuvoston edellyttämään voimakkaaseen asumisen lisätuotantoon metroasemien läheisyydessä, mikä on kirjattu edellytykseksi valtionrahoituksen saamiseksi Länsimetron jatkeen rakentamiseen.

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

Esponlahti on Espoon aluekeskuksista vähiten omavarainen kaupallisten palveluiden suhteen (Esponlahden kaupallinen tarkastelu, Ramboll 2014). Lippulaivan ja Esponlahden metroaseman asemakaavan muutoksissa (Esponlahden keskus, alue 410307, vahvistunut 31.8.2016, ja Esponlahdenkeskus, alue 410310, vahvistunut 13.5.2019) on ratkaistu pääosa kaupallisten palveluiden sijoittuminen kauppakeskuksen ja metroaseman yhteyteen. Nyt tehdyssä asemakaavan muutoksessa täydennetään tavoitteita palveluiden ja paremman jalankulun ja polkupyöräilyn mahdollistavan keskustarakenteen muodostumista. Kivijalkakauppojen jalankulku- ja polkupyöräilyalueiden tavoitetta täydennetään muutoksella 370 k-m<sup>2</sup>:llä liiketiloja (nykyisin 500 k-m<sup>2</sup>). Esponlahdenkatua levennetään sen verran että Lokirinteen länsireunalle saadaan mitat täyttävä jalkakäytävä ja pyörätie ja Esponlahdenkadulle voidaan toteuttaa ns. laatureitin mitoitukset täyttävät erotellut jalankulku- ja polkupyöräilyalueet. Erityisesti jalankulkuympäristön laatu paranee, kun ympäristö on kaupunkimainen, korkea rakentaminen sovitettu alueen nykyiseen jsekä tulevaan mittakaavaan ja katutaso on toiminnallisesti aktiivinen ja turvallisuus paranee, kun eri kulkumuodoille on riittävästi tilaa.

Asemakaava huomio kaupunkikuvaa edellyttämällä erityisesti kadun ja julkisten alueiden suuntaan avautuvien julkisivujen korkeatasoisuutta ja niiden tehtävää kaupunkikuvan rikastuttajina.

Lisäksi maamerkkimäiseltä tornirakennukselta (ak-1- merkintä) edellytetään kaupunkivallisilta tavoitteiltaan enemmän. Neljän alimman (*jalusta*) ja ylimpien (*huippu*) kerrosten tulee erottua tornin perusmassasta (*runko*). Julkisivuissa tulee käyttää yhtenäisen ilmeen mahdollistavaa yhtenäisen julkisivuaiheen muodostavia taideaiheita tai kuviointia. Katutaso aukotukset tulee toteuttaa näyteikkunamaisina. Alimpaan kerrokseen saa toteuttaa jalankulkua ja rakennukseen liittyvien ulkotilojen parantamiseksi ja joustavamman käytön mahdollistavia arkadeja ja sisäänvetoja. Puistoalueen puolella kansirakenteen liittyminen yleisiin alueisiin tulee huolellisesti sovittaa maastoon luiskauksin tai tukimuurein ja liittymisvyöhyke tulee istuttaa. Pysäköintilaitoksen maanpinnan yläpuolelle tulevat rakenteet tulee käsitellä samalla laatutasolla kuin asuinrakennustenkin.

### 3.3. Osallisten tavoitteet

Asukasmielipiteet:

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 24.10.-21.11.2016. Lausuntoja ja kannanottoja saatiin 4 ja muistutuksia 1.

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 19.10.2015 ja joka oli nähtävillä MRA 27§:n mukaisesti ja joka oli nähtävillä 2.11.-1.12.2015. Erillinen asukastilaisuus pidettiin 2.11.2015 Mainingin koululla Espoonlahdessa.

Mielipiteitä saatiin neljä kappaletta. Lausuntoja ja kannanottoja ei pyydetty. Annetuissa mielipiteissä esiin nousi erityisesti huoli kaavahankkeen pysäköintiratkaisun vaikutuksista Lokirinteen liikenteen lisääntymiselle.

Asemakaavan muutosalueeseen on otettu ehdotuksessa mukaan myös osa Lokirinne-kadusta, jotta voidaan tehdä toimenpiteitä lisääntyvän liikenteen hallitsemiseksi

## 4. Asemakaavan kuvaus

### 4.1. Yleisperustelu ja kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisen asuinkerrostalokorttelin AK 34317 laajentaminen ja sen huomattava tehostaminen, aivan Espoonlahden aluekeskuksen ytimessä, tulevan Espoonlahden metroaseman ja Lippulaivan kauppakeskuksen välittömässä läheisyydessä. Asuinkerrostalojen kortteliin 34317 (AK) mahdollistetaan 16-kerroksinen asuinrakennustorini sekä nykyisen rakennuksen korkuinen 4-kerroksinen (IV) rakennusmassa. Edellinen toimii maamerkkimäisenä rakennuksena ja keskustaan johdattavana porttiaiheena Espoonlahdenkadun kaakkoispäädyssä ja jäljempi mukautuu Lokirinteen olemassa olevaan rakennusmassaan ja säilyttää Lokirinteen rauhallisen matalan katutilan. Kadun valo-olosuhteet eivät merkittävässä määrin muutu nykytilanteesta.

Asemakaavan muutoksella kerrosala nousee nykyisesti 3 300 k-m<sup>2</sup>:stä 7 800 k-m<sup>2</sup>:llä 11 100 k-m<sup>2</sup>:iin. Kerrosala sisältää 550 k-m<sup>2</sup> katutasolle sijoitettavia liiketiloja.

Asemakaavamääräyksissä edellytetään kaupunkikuvasta huolehtimista. Julkisivujen tulee olla korkeatasoiset ja kaupunkikuvaa rikastuttavat. Julkisivuissa tulee käyttää yhtenäisen aiheen muodostavia taideaiheita tai kuviointia. Kadun puolen sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöä sekä katutason kerroksen jäsentelyä tulee korostaa kaupunkikuvassa. Lisäksi tornirakennuksen kohdalla (ak-1) edellytetään Espoon kaupungin korkean rakentamisen periaatteiden mukaisesti rakennuksen *jalustan*, *rungon* ja *huipun* muodostamista. Määräyksessä on mainittu seuraavaa:

*Rakennuksen julkisivujen arkkitehtuurin tulee olla korkealuokkaista ja rakennuksen tulee olla maamerkkimäinen. Rakennus tulee toteuttaa siten, että se muodostuu kaukomaisemassa yksimassaisena, jossa rakennuksen yläosa/huippu muodostuu vinoattoisena siten, että noususuunta on Espoonlahdenkadun suuntaan. Parvekevyöhykkeet tulee käsitellä osana yhtenäistä ja yksimassaista julkisivukokonaisuutta*

*siten, että ne on käsitelty kerrosrajat häivytettyinä. Parvekevyöhykkeen syvyysvaikutelmaa tulee vahvistaa käsittelemällä rakennuksen seinä muuta julkisivua tummemmalla sävyllä.*

*Alimman kerroksen jäsentely tulee toteuttaa jalustamaisena ja kerroskorkeuden tulee olla erottuvasti suurempi kuin muissa kerroksissa. Ylimpiin kerrokseen tulee sijoittaa asukkaiden yhteistiloja, esim. sauna- ja kokoontumistiloja.*

Tornirakennuksen ja nelikerroksisen talon alimpien kerrosten jäsentely tulee toteuttaa yhtenäistä kokonaisuutta korostavana (§2). Ylimpiin kerrokseen edellytetään toteutettavan asukkaiden yhteistiloja.

## **4.2. Mitoitus**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala 0,9 ha.

Kokonaiskerrosala on 10 100 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 7 800 k-m<sup>2</sup>.

Korttelitehokkuus on noin  $e_k = 2.83$  ja koko asemakaavan muutosalueen  $e_{ak} = 1.25$ .

Autopaikat sijoittuvat kokonaisuudessaan nykyisille paikoilleen, korttelissa 34324.

## **4.3. Kaavan mukainen rakennettu ympäristö**

### **4.3.1. Maankäyttö**

Korttelialueet

AK-korttelialue

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK 34317) kaksi rakennusala. Lokirinne-kadun ja Espoonlahden kulmaukseen sijoitetaan enintään neljä kerroksinen (IV) L:n muotoinen asuinkerrostalo, jonka kokonaiskerrosala on 3 300 m<sup>2</sup>. Katutasoon tulee sijoittaa liiketiloja 250 m<sup>2</sup>. Rakennusmassa huomioi Lokirinteen luoteispuolella olevan asuinrakennuksen sopeutuen kadun nykyiseen mitataavaan. Varjostus ja valo-olosuhteet Lokirinteellä eivät merkittävästi muutu esitetyistä uudesta rakentamisesta.

Korttelin eteläreunaan sijoittuu enintään 16-kerroksinen tornirakennus, jonka kokonaiskerrosala on 6 800 m<sup>2</sup>. Lukuun sisältyy myös ensimmäiseen kerrokseen sijoitettavat 120m<sup>2</sup> liiketiloja. Korkea rakennus muodostaa vahvan maamerkin Espoonlahdenkadun eteläpäädyssä, josta alkaa Espoonlahden keskustamainen ja urbaani

metrokeskusta. Torni sijoittuu paikkaan, jossa se ei varjosta merkittävästi muita asuinrakennuksia.

Asemakaavan muutoksen myötä korttelissa nykyisin oleva vuonna 1987 valmistuneet 4-kerroksinen asuin ja 1-kerroksinen liikerakennus puretaan. Espoon Asunnot ovat tutkineet asuinrakennusten peruskorjaus- ja lisärakentamismahdollisuuksiin ja päätyneet ns. purkavaan saneeraukseen, jossa olevat rakennukset korvataan uusilla paremmin kysyntää vastaavilla, nykyvaatimusten mukaisia, esteettömiä ja nykyiset rakennusmääräykset täyttäviä vuokra-asuntoja.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varasto-, kerho-, harraste-, sauna-, pesutupa- ja kuivaustilat, väestönsuoja- sekä talotekniset ja jätehuollon tilat saa toteuttaa annetun kerrosalan lisäksi. Autopaikat saa toteuttaa annetun kerrosalan lisäksi. Korttelialueelle tulee toteuttaa asukkaiden kokoontumis- ja harrastetiloja vähintään 1% annetusta kokonaiskerrosalasta. Yhteistiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja ja ne voi toteuttaa kiinteistöjen välisin sopimuksin korttelikohtaisesti yhteisinä. Asuinrakennuksissa sallitaan asuntoihin liittyvät työtilat.

Asemakaavan muutoksessa tehdään maanvaihtoja siten, että nykyisestä AK-korttelialueesta (Espoon Asunnot) siirtyy Espoonlahdenkadun ja Lokirinteen katualueeksi noin 224 m<sup>2</sup>. Vastaavasti nykyisestä kaupungin omistamasta puistoalueesta (VP) siirretään AK-korttelialueeksi noin 767 m<sup>2</sup> alue, jolla mahdollistetaan tehostettavan korttelialueen tarkoituksenmukainen mitoitus sekä piha- ja hulevesijärjestelyt. AK-korttelialueen pinta-alaksi muodostuu asemakaavan muutoksessa 3565 m<sup>2</sup>.

## Virkistysalueet

### VP-alue

Majakkaniityn puistoaluetta supistetaan asemakaavan muutoksessa. Nykyinen, vanhentunut kaavallinen tilanvaraus Lokirinteen alittavasta kevyen liikenteen yhteydestä poistuu. Yhteys säilytetään ja sitä vahvistetaan jalankulku- ja polkupyöräilylle varattuna kadunosana asemakaavan muutoksessa.

## Muut alueet

### Kaupunkikuva

Asemakaavan muutosalue muodostuu kahdesta rakennusmassasta. Lokirinteen ja Espoonlahdenkatuun rajautuu "L"-kirjaimen muotoinen neljäkerroksinen lamellirakennus. Espoonlahdentien ja Majakkaniitty-puiston puoleiselle korttelin osalle mahdollistetaan 16-kerroksinen tornirakennus. Matala rakennus vastaa nykyistä olevaa rakennusta ja mukautuu Lokirinteen olemassa olevaan mittakaavaan ja matalaan ja



rauhallisen katutilan, jonka valo-olosuhteet eivät juuri muutu nykytilanteesta. Lisäksi korttelipihalle saadaan luonnonvaloa lännestä, iltapäiväauringon suunnasta. Korttelin korkea rakennus muodostuu vahvana Espoonlahden keskuksen ja tulevan metrokeskustan maamerkinä ja porttiaiheena, saavuttaessa urheilupuiston suunnasta.

Asemakaavamääräyksissä edellytetään kaupunkikuvasta huolehtimista. Määräyksissä 2-3 § on huomioitu kaupunkikuvallisia ja laadullisia tavoitteita:

### 2§

*Rakennusten julkisivujen tulee olla korkeatasoiset ja kaupunkikuvaa rikastuttavat ja niiden laatutason tulee ilmentää sijaintia metroaseman läheisyydessä. Rakennusten julkisivut tulee toteuttaa yhtenäisellä käsittely- ja jäsentelyperiaatteella ja ne tulee toteuttaa detaljoidusti tai käyttää niissä yhtenäisen aiheen muodostavaa kuviointia. Alimman kerroksen kerroskorkeus tulee Espoonlahdenkadun puolella muodostua ylempiä kerroksia korkeamana ja muodostaa yhtenäinen kokonaisuus rakennusten välillä. Kadun puoleisten sisäänkäyntien ympäristöä tulee korostaa kaupunkikuvassa. Aukotukset tulee käsitellä näyteikkunamaisina ja alimpaan kerrokseen saa toteuttaa jalankulkualueeseen liittyviä arkadeja ja sisäänvetoja.*

### 3§

*Asuinhuoneistoja ei saa sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen katuun rajautuvilla korttelin sivuilla. Katolle mahdollisesti sijoitettavat ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset rakenteet tulee integroida osaksi muuta rakennusmassaa tai käsitellä osana rakennuksen arkkitehtuuria. Nämä tilat saa toteuttaa annetun kerrosalan lisäksi ja annetun kerrosluvun yläpuolelle.*

*Mahdollisesti toteutettavien piharakennusten ja katosrakenteiden julkisivut tulee toteuttaa rakennusten julkisivujen laatutasoa vastaavina ja ne tulee toteuttaa viherkattoisina.*

*Kadun puolella rakentamattomat tontin osat tulee istuttaa tai käsitellä samoilla materiaaleilla ja periaatteilla, kun niihin suoraan liittyvät julkiset alueet on toteutettu.*

Lisäksi tornirakennuksen osalta on erillinen ”ak-1”-kaavamerkintä:

### ak-1

*Asuinkerrostalotornin rakennusala. Rakennuksen julkisivujen arkkitehtuurin tulee olla korkealuokkaista ja rakennuksen tulee olla maamerkkimäinen. Rakennus tulee toteuttaa siten, että se muodostuu kaukomaisemassa yksimassaisena, jossa rakennuksen yläosa/huippu muodostuu vinokattoisena siten, että noususuunta on Espoonlahdenkadun suuntaan. Parvekevyöhykkeet tulee käsitellä osana yhtenäistä ja yksimassaista julkisivukokonaisuutta siten, että ne on käsitelty kerrosrajat häivytettyinä. Parvekevyöhykkeen syvyysvaikutelmaa tulee vahvistaa käsittelemällä rakennuksen seinä muuta julkisivua tummemmalla sävyllä.*

*Alimman kerroksen jäsentely tulee toteuttaa jalustamaisena ja kerroskorkeuden tulee olla erottuvasti suurempi kuin muissa kerroksissa. Ylimpiin kerroksiin tulee sijoittaa asukkaiden yhteistiloja, esim. sauna- ja kokoontumistiloja.*

#### **4.3.2. Liikenne**

##### Ajoneuvoliikenne

Esponlahdenkadun liikenne-ennuste vuodelle 2050 suunnittelualueen kohdalla on 5 500 autoa arkivuorokautena. Espoonlahdentien liikenne-ennuste vuodelle 2050 suunnittelualueen kohdalla on 13 000 autoa arkivuorokautena. Lokirinteen liikenne ei tämän kaavamuutoksen myötä juuri lisäännä. Lähinnä saatto- ja huoltoliikenne lisääntyy hieman lisääntyvän asukasmäärän myötä. Suunnittelun yhteydessä on huomioitu Espoonlahdenkadulle tehty katusuunnitelma (Ramboll Oy, 2018) Lippulaivan korttelin asemakaavamuutoksen (alunumerot 410307 ja 410310) yhteydessä. Lokirinteen kaapea katualueetta levennetään noin 1,5 metrillä, jolloin kadulle saadaan riittävästi tilaa mm. auraslumille.

##### Jalankulku ja pyöräily

Esponlahdenkadun katusuunnitelmassa parannetaan kadun jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä. Kadun pohjoisreunalle tulee eroteltu jalankulun ja pyöräilyn reitti.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja edellytetään rakennettavaksi seuraavasti:

- 1 pp/30 k-m<sup>2</sup> asuntojen kerrosalaa, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto
- 1 pp/50 k-m<sup>2</sup> liiketilojen kerrosalaa
- 1 pp/80 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja työtilojen kerrosalaa

Kaikki vähimmäismäärän mukaiset asuntojen pyöräpaikat tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.

##### Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Ajo korttelin piha-alueelle kulkee pohjoispuolelta puistoraitin (Lokipolku) kautta. Jätehuone on korttelisuunnitelmassa sijoitettu niin, että jätehuolto voidaan hoitaa Lokirinteen kautta. Näin ajoa piha-alueelle tulee hyvin vähän.

Autopaikkoja edellytetään rakennettavaksi seuraavasti:

- 1 ap/ 160 k-m<sup>2</sup> asuntojen kerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,3 ap/asunto.
- 1 ap/ 180 k-m<sup>2</sup> liiketilojen kerrosalaa

-1 ap/ 75 k-m2 toimisto- ja työtilojen kerrosalaa.

Asemakaava edellyttää 63 autopaikan rakentamisen. Kaikki autopaikat sijaitsevat LPA-korttelissa 34324 noin 150 metrin etäisyydellä kaava-alueesta Tähystäjänkadun päässä. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

Liikkumisesteisten paikat:

Asunnoille on rakennettava vähintään yksi liikkumisesteisten autopaikka 30 autopaikkaa kohden. Muille toiminnoille on rakennettava vähintään kaksi liikkumisesteisten autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikka kohden. Liikkumisesteisten autopaikat tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksen mukaisesti.

Pysäköintilaitoksessa tulee mahdollistaa sähköautojen latauspisteiden sijoittaminen. Asuinkerrostalojen porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävää osaa ei lasketa auto- tai polkupyöräpaikkamitoitukseen.

Pelastusreitit ja puomitikasautojen nostopaikat sijaitsevat osin tontilla, osin katualueilla, johtuen tiiviistä kaupunkimaisesta korttelirakenteesta.

Alueen yleinen pysäköinti sijoittuu Lokirinteen katualueelle sekä Espoonlahdenkadun varrelle. Laskennallisesti asemakaava-alueelle tarvitaan 7 yleisen pysäköinnin paikkaa (1 ap/1500 k-m<sup>2</sup>). Espoonlahdenkadulle on katusuunnitelmassa esitetty kolme autopaikkaa, Lokirinteellä on kuusi yleisen pysäköinnin paikkaa.

Pelastusreitit ja puomitikasautojen nostopaikat sijaitsevat tontilla. Neljäkerroksisessa talossa on yksi poistumisporras ja tikkaalliset parvekeluukut omatoimista pelastautumista varten. 16-kerroksisessa rakennuksessa on kaksi erillistä poistumistieporrasta.

#### Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Matinkylästä Kivenlahteen kulkevan Länsimetron jatkeen on määrä aloittaa liikennöinti syksyllä 2023, jolloin alueen saavutettavuus paranee huomattavasti ja laajempi alue ympäristöä tulee aluekeskuksen vaikutuspiiriin.

Kaavamuuotosalue rajautuu Espoonlahdenkatuun, joka vahvistuu Länsimetron jatkeen liityntäliikenteen myötä joukkoliikennekatuna.

#### 4.3.3. Palvelut

Espoonlahden keskustassa on lähitulevaisuudessa, metron valmistuttua erittäin monipuoliset ja hyvät kaupalliset palvelut kauppakeskus Lippulaivan yhteydessä. Asemakaavamuuotoksessa esitetty kivijalkakauppojen toteuttaminen tukee ja monipuolistaa keskusta-alueen kaupallista tarjontaa. Asemakaavassa, tornirakennuksessa on

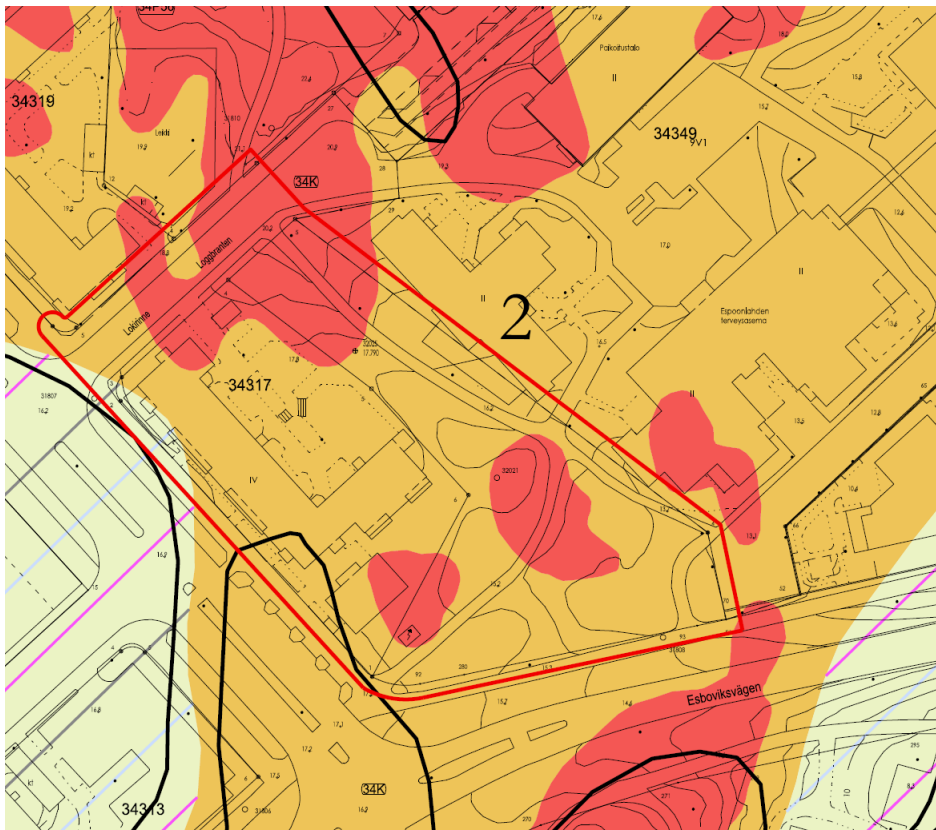
lisäksi edellytetty varautumista alimpien kerrosten rakenteissa, että tilat voidaan joustavasti muuttaa myös liike- ja työtiloiksi.

#### 4.3.4. Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavan korttelialueen ja katualueen rakentamisen suunnittelussa on käytetty lähtökohtana kauppakeskus Lippulaivan ja Espoonlahden metroaseman yhteydessä tehtyä kunnallisteknistä yleissuunnitelmaa ja Espoonlahdenkadun katusuunnitelmaa (Ramboll, 20915-16). Muutostarve Espoonlahdenkadun katusuunnitelmaan sisältyy Lokirinteen liittymässä. Lähtökohtaisesti pakottavaa tarvetta Lokirinteen länsireunassa olevan kunnallistekniikan siirtämiseen ei ole.

#### 4.3.5. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Maaperä on pääasiassa normaalisti rakennettavaa (rakennettavuusluokka 2), mikä mahdollistaa maavaraisen perustamisen. Maaperä on pääasiassa moreenia ja osittain kallio on pinnassa.



Kuva: Ote maaperäkartasta

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

Asemakaavan muutosalueella ei ole kaavalla suojeltavia luonto- ja kulttuuriympäristökohteita.

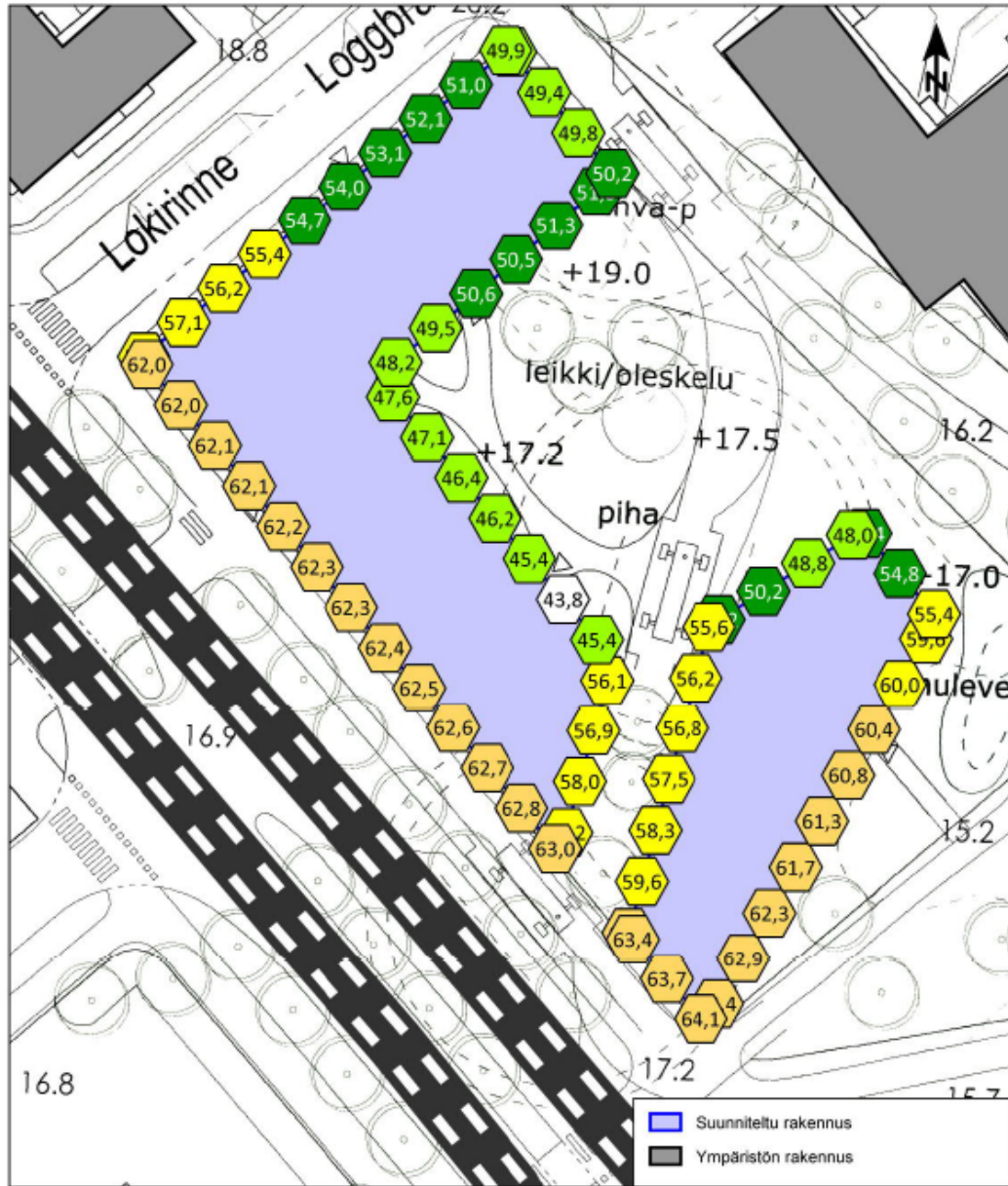
#### **4.5. Kaavan mukaiset suojelukohteet**

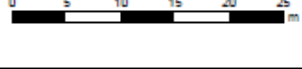

Asemakaava-alueella ei ole suojelukohteita.

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

##### Melu

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tehty meluselvitys (Ramboll Oy, 2021), jonka mukaan julkisivuihin ei kohdistu asemakaavassa huomioitavaa lisä-ääneneristystarvetta. Parvekkeet tulee lasittaa kadun puoleisilla julkisivuilla kaikissa rakennuksissa. Ulko-oleskelualueiden päivämelutason vaatimus 55 dB täyttyy leikki- ja oleskelualueiden osalta sekä nyky-, että ennustetilanteissa. Mallinnus on tehty v. 2050 ulottuvalla liikenne-ennusteella, jossa Espoonlahdenkadun kaakkoispäädyn liikennemääräksi on arvioitu 5 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Espoonlahdentien liikennemäärät suunnittelualueen kohdalla ennustetilanteessa ovat 13 000 ajoneuvoa arkivuorokautena.



<p>Espeen Asunnot Oy Lokirinne 1, Asemakaavan muutos meluselvitys</p>	<p>Liite 3.2</p>	<p>dB 65 &lt; 60 &lt; 55 &lt; 50 &lt; 45 &lt;</p>	<p>Mittakaava (A4) 1:500</p> 
<p>Päiväajan keskiäänitaso (L<sub>day-even</sub>)-</p> <p>2050 ennustetilanteen liikenne:          -Espoonlahdentie risteyksestä itään, KAVL 13044, 50 km/h, rs. 3 %          -Espoonlahdentie risteyksestä lounaaseen, KAVL 11308, 50 km/h, rs. 4 %          -Espoonlahdenkatu KAVL 5468, 40 km/h, rs. 16 %          -Espoonlahdenkatu kauppakesk. rampista pohj., KAVL 2689, 40 km/h, rs. 22 %          -Espoonlahdenkatu kauppakesk. ramppi, KAVL 1000, 40 km/h, rs. 0 %</p>		<p>EETO 16.3.2021</p>	

Kuva: Päiväliikenne melu, ennustetilanne 2050. Rakennuksiin kohdistuva liikennemelu on ka-  
tuihin rajautuvilla rakennuksen osilla enimmillään 64,1 dB.

Asemakaava-alueen ilmanlaatuun vaikuttavat Espoonlahdentien ja Espoonlahdenkadun liikennemäärät. Ilmanlaadun minimietäisyys (HSY 2018) täyttyy kaikissa asemakaava-alueen rakennuksissa. Ilmanlaadun kannalta kuormittavammalta Espoonlahdentieltä (ennustetilanne 13 000 ajoneuvoa/arkivrk) minimietäisyys on 10 metriä. Korttelisuunnitelman mukainen tornirakennus sijoittuu noin 20 metrin etäisyydelle Espoonlahdentiestä, joten minimietäisyys täyttyy reilusti.

#### Tuulisuus

Tuulen vaikutuksista korkean rakentamisen yhteydessä pyydettiin asiantuntijalausunto (Ramboll, 2016). Muutoksen alaisessa korttelissa voidaan olettaa, ettei korkeaan rakentamiseen liittyvä tuulisuus aiheuta siellä merkittävää epämukavuutta. Asemakaavamääräyksessä 7§ edellytetään rakennusluvan yhteydessä tehtäväksi tarkempi tuulisuusselvitys ja toteuttaa tarpeen niin edellyttäessä, katos ja suojarakenteita suojaamaan katutilaa ja oleskelupihaa siten, että niissä saavutetaan olosuhteet huomioiden paras mahdollinen mukavuusluokka.

#### **4.7. Nimistö**

Asemakaava-alueen nimistöön ei tule muita muutoksia, kuin Majakkaniityn puistoraitin länsipäähän, johon muodostetaan yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle osoitettu katualue. Uusi katualue nimetään viereistä katua mukaillen nimellä **Lokipolku - Loggstigen**.

### **5. Asemakaavaratkaisun vaikutukset**

Asemakaavan muutos täydentää ja tiivistää Espoonlahden keskuksen kaupunkirakennetta ja tukee alueen yleisiä kehittämisedellytyksiä vahvaksi aluekeskukseksi tulevan metroaseman ja kehittämishankkeiden myötä.

Tämä asemakaavan muutos vastaa osaltaan niihin suuriin kaupunkirakenteen tiivistämistarpeisiin, ollen jatkoa aikaisemmin vahvistuneelle kauppakeskus Lippulaivan laajennuksen ja metroaseman asemakaavan muutokselle (Espoonlahden keskus, Lippulaiva ja Espoonlahden metroasema, aluenro 410307).

Asemakaava mahdollistaa asuinkerrosalan huomattavan lisäyksen ja laskennallisesti noin 140 uutta asukasta (yhteensä n. 215 asukasta) ja monipuolistaa kivijalkakauppapaikoilla alueen kaupallista tarjontaa suuren kauppakeskuksen rinnalla.

Liiketilojen rakentaminen tasapainottaa kaupan sijoittumista myös Espoonlahdenkadun pohjoispuolelle ja tuottaa aktiivista ja toiminnallista kaupunkitilaa. Asemakaava mahdollistaa myös toimisto- ja palvelutilojen sijoittamisen tornirakennuksen neljään alimpaan kerrokseen, mikä osaltaan parantaa tilannetta työpaikkakerrosalan lisäämiseksi aluekeskuksen keskeisimmillä paikoilla.

### **5.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön**

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan, valmiiksi rakennetun katuverkon varaan. Uusi rakentaminen ei edellytä kunnallistekniikan päivittämistä tai lisärakentamista. Alueen johtoja (mm. vesijohdot sekä kaukolämpöputki) ei ole välttämätöntä siirtää uuteen sijaintiin.

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

Hanke ei lisää merkittävästi ympäröivien katujen liikennettä. Laskennallinen liikenteen lisäys on 150 autoa arkivuorokautena.

Alueen vesihuolto ja sähkönjakelu ei edellytä lisätarpeita nykyisestä tai suunnitellusta tilanteesta. Tornirakennuksen tieltä väistyvä puistomuuntamo korvataan likimain samalla paikalla Majakkaniityn puistossa.

Asemakaavan muutoksessa hulevesien johtamisen kannalta vettä läpäisemätöntä pintaa muodostuu lisää nykyiseen verrattuna. Kaavaratkaisussa on laaditun hulevesiselvityksen mukaisesti esitetty painanteeseen toteutettu biosuodatusta toteuttava, laajudeltaan noin 40m<sup>2</sup>:n kokoinen hulevesien viivytyksratkaisu. Korttelin maavarainen piha-alue mahdollistaa myös muita ratkaisuita. Mitoitustarpeeksi on edellytetty 1 m<sup>3</sup> viivytystä/100 m<sup>2</sup>, kokonaisuudessaan n. 6 m<sup>3</sup>.

Espoonlahdenkadun ja Lokirinteen alla olevaan kunnallistekniseen verkostoon ei kohdistu muutostarpeita. Lokirinteessä johdot ovat ajoradan alla ja Espoonlahdenkadulla kevyen liikenteen raitin alla.

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

Asemakaavassa rakentamista lisätään nykyisen Espoonlahdenkadun kaakkoispäässä. Rakentamisella, erityisesti korkealla tornirakennuksella on vaikutusta sekä alueen paikallismaisemaan, että laajempaan suurmaisemaan. 16-kerroksinen torni on Espoonlahden aluekeskusta rajaava maamerkki, jonka sijoittuminen muuhun ympäröivään rakentamiseen on tutkittu huolella. Nykyisten rakennusten suoriin näköaloihin torni ei vaikuta suuresti. Amiraalinmäen lähin kerrostalo sijaitsee noin 150 metrin päässä asemakaavan uudesta tornista, ja ne avautuvat suuntiin, joista ei ole suoraa näköyhteyttä torniin. Lokirinne 2:n itään Lokirinteen suuntaan avautuvista rakennuksista näkyy torni mutta välissä on kaavamuutoksessa esitetty 4-kerroksinen asuinrakennus ja etäisyyttä muodostuu noin 80 metriä. Suurin osa rakennuksen asunnoista



avautuu Espoonlahdenkadulle. Solmukuja 2 sijaitsee noin 75 metriä tornista ja sen pääavautumissuunta on länteen ja etelään.

Tulevan tornirakennuksen varjostusta on tutkittu (varjostustarkastelu, Avanto Arkkitehdit, 2021). Tarkastelun perusteella selviää, että tornitalo ei aiheuta merkittävää tai erityisen pitkäkestoista varjostushaittaa olevilla asuinrakennuksille tai niiden oleskelu-alueille. Lokirinne 4:ssä sijaitseva leikkipuisto varjostuu osaksi aamupäivää (n. klo 10-11). Samoin Lokirinne 2:n piha-alue, joskin nykyisetkin rakennuksetkin varjostavat osaa piha-aluetta. Pääasiassa varjot lankeavat Amiraalinmäen etelärinteessä olevien pysäköintialueiden suuntaan sekä iltapäivän ja ilta-ajan varjot terveyskeskuksen suuntaan. Koska terveyskeskuksen palvelut sijoittuvat pääasiassa aamu- ja päiväkäyttöön, on tomin varjostuksen tuottama haitta käyttäjille melko pientä. Näiltä osin tornin sijainti myös suhteessa muuhun olevaan ja tulevaan asuntorakentamiseen on lähes optimaalinen. Varjostustarkastelussa on tutkittu varjostusolosuhteita tarkastelemalla keskimääräistä tilannetta kevät- ja syyspäivän tasauksen osalta (20.3/22.9) sekä keskikesän tilanteessa (20.6).

Majakkaniityn puistoalue pienenee asemakaavan muutoksessa. Puisto ja siihen liittyvä raittiyhteys (Lokirinne) parannetaan rakentamisen yhteydessä ja nykyinen pusi-koitunut alue toteutetaan nykyistä kaupunkimaisempaan ja laadukkaampaan. Yhteys on osa Espoonlahden keskustan kortteleita kiertävää virkistysyhteyttä. Korttelialueella toteutettava hulevesipainanne ja istutettava reunavyöhyke liittyy korttelin joustavasti ja luonnollisesti puistoalueeseen.

#### **5.4. Vaikutukset kaupunkikuvaan**

Asuinkerrostalojen korttelialueelle mahdollistetaan nykyisen rakennuksen korkuinen 4-kerroksinen (IV) rakennusmassa sekä erillinen 16-kerroksinen (XVI) tornirakennus. Matalampi rakennus sijoittuu Lokirinteen ja Espoonlahdenkadun kulmaan ja sopeutuu massaltaan olemassa olevaan säilyvään rakennuskantaan, luoden Lokirinteen mittakaavasta rauhallisen ja tasapainoisen. Tornirakennus sijoittuu Espoonlahden aluekeskuksen pääkadun alkuun ja on luonteeltaan maamerkkimäinen. Suurmaisemassa, Soukanväylän ja Urheilupuiston suunnasta se erottuu selkeästi suurmaisematilassa mutta Espoonlahdenkadulla sen kontrasti tulevaan kauppakeskus Lippulaivan asemakaavan muutoksen mukaisiin rakennusmassoihin on vähäisempi, koska kadun varren rantaminen, aluekeskuksen ytimessä on muutoinkin normaalia rakentamista korkeampaa. Sijaintinsa puolesta asuintorni jättää riittävästi tilaa ja väljyyttä olemassa olevan rakennuskannan välillä.

Asemakaavamääräyksissä on edellytetty korkeatasoista toteutusta julkisivujen osalta ja torniosaa koskevat erityismääräykset, jotka noudattavat Espoon korkeanrakentamisen periaatteiden tavoitteita. Lisäksi liiketilojen sijoittaminen katutason kerrokseen tuottaa pienimittakaavaisempaa ja toiminnoiltaan aktiivista kaupunkitilaa.

Espoonlahdenkatu on nykyisellään km. 32 metriä leveä ja suora katutila, joten se antaa osaltaan riittävästi väljyyttä kaupunkirakenteeseen.

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

Asemakaavan mukainen rakentaminen aiheuttaa väliaikaista, melu- ja pölyhaittaa lähistön asukkaille sekä Majakkaniityn puiston virkistyskäyttöön, että reitin väliaikaiseen katkaisemiseen. Rakentamisen aikana järjestetään mahdollisimman toimivat ja turvalliset väliaikaisreitit Lokirinteeseen. Tarkkaa toteutusaikataulua ja vaiheistusta ei ole vielä tiedossa.

Asemakaava-alueelle ei kohdistu merkittäviä melu- ja ilmanlaatuhaittoja. Asemakaavan mukainen rakentaminen tuottaa jonkin verran nykyistä tilannetta enemmän varjostusta. Vaikutukset koskevat lähinnä Espoonlahdenkatua (aikaisin aamulla, n klo 8-10) ja osittain Lokirinne 2 asuinkerrostalojen piha-alueita ja viereisen puistoalueen leikkipaikka aamupäivän tunteina (n. klo 10-11) lähinnä talviaikana. Kesällä varjostus ei korkeammalta paistavan auringon vuoksi ulotu edelle mainituille alueille. Kokonaisuudessaan varjostuksesta ja korkean rakennuksen mahdollisista muutoksista ympäröivien asuinrakennusten näköaloihin ja maisemiin voidaan pitää vähäisenä, erityisesti Espoonlahden keskustan kehittämistavoitteiden viitekehys huomioiden.

Korkean rakennuksen hetkittäin vahvistava vaikutus välittömän lähialueen tuulisuuteen koskee asemakaavan muutosaluetta ja osaksi Espoonlahdenkadun katutilaa. Tuulisuuden haittojen ennaltaehkäisyyn mahdollisuuksia on huomioitu kaavamääräyksissä ja niiden estäminen tutkitaan tarkemmin myöhemmin rakennusluvan yhteydessä tehtävissä tuulisuusmallinuksissa, jossa otetaan kantaa tarvittaviin katos- tai muihin rakenteisiin. Varsinaista pitkäaikaiseen oleskeluun tarkoitettua julkista tilaa ei sijoitu Espoonlahdenkadun varteen.

### Vaikutuksen työpaikkoihin ja palveluihin

Asemakaavaratkaisu tuo laskennallisesti noin 14 (1 työpaikka/40 k-m<sup>2</sup> kaupan tiloja) uutta työpaikkaa kadun varren liiketiloihin. Mikäli tornirakennuksen alimpiin neljään kerrokseen toteutetaan kaavan sallima määrä toimistotilaa tuottaisi se laskennallisesti noin 22 toimistotyöpaikkaa (1 työpaikka/50 k-m<sup>2</sup> kaupan tiloja). Määrä ei ole merkittävä, mutta osaltaan vastaavat tavoitteita lisätä työpaikkojen määrää Espoonlahden keskuksessa.

### Vaikutukset liikkumiseen

Kaava-alueelta on hyvät liikenneyhteydet pääväylille (Kivenlahdentie ja Länsiväylä) sekä alueen sisäisille pääkaduille Espoonlahdenkadulle ja Espoonlahdentielle. Asemakaavan muutosalueeseen liittyy myös osa Lokirinnettä, jota levennetään noin 1,5

metrillä aikaisemmasta. Espoonkatua levennetään noin 2 metrillä, joka hyödynnetään kokonaisuudessaan jalankulkualueella. Uudet mitoitukset huomioivat paremmin liikenteen toimivuus sekä kaikkia käyttäjäryhmiä palvelevat turvalliset jalankulku- ja polkupyöräily-yhteydet.

#### Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Uudet asuinkorttelit ja lisääntyvä asukasmäärä lisäävät alueen elinvoimaisuutta. Lisääntyvä asukasmäärä mahdollistaa osaltaan alueen paremmat palvelut ja korkealuokkaisen rakennetun lähiympäristön, mm. puistot ja kevyenliikenteen raitit. Vaikka nykyinen Majakkaniityn puistoalue pienenee, sen merkitys osana keskustan kevyen liikenteen verkostoa paranee kokonaisuuden jäsenyessä sen ympärille aikaisempaa paremmin. Vaikka virkistysalueen koko pienee, ei toiminnallinen luonne muutu asemakaavan muutoksessa. Alueelle ei ole osoitettu mitään virkistystoimintoja. Tiiviimpi kaupunkirakenne ja alueen liittyminen vahvemmin muuhun rakennettuun kaupunkiympäristöön parantaa sen sosiaalista kontrollia.

## **5.6. Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto**

Asemakaavan muutos eheyttää ja tiivistää Espoonlahden keskuksen kaupunkirakennetta ja tuottaa osaltaan tavoiteltua monitoiminnallista kaupunkia tulevan metroaseman ja liityntäbussiterminaalin sekä kauppakeskus Lippulaivan välittömässä läheisyydessä. Kaavaratkaisu hyödyntää vasta valmistuneen Espoonlahdenkadun perusrakennuksen ratkaisuja. Alueen suunniteltu lisärakentaminen on huomioitu katusuunnitelmassa.

## **5.7. Muut merkittävät vaikutukset**

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen Espoonlahden keskus, 410308 asemakaavan muutoksessa:

Kaavaan kohdistuu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kohdat, jotka koskevat:

Toimivaa yhdyskuntaa ja kestävästä liikkumisesta sekä terveellistä ja turvallista elinympäristöä: Asemakaavalla luodaan hyvät edellytykset monipuoliselle asuntotuotannolle Espoonlahden keskustassa tulevan metroaseman välittömässä läheisyydessä. Kaupunkirakenne tiivistyy ja asemakaava tuottaa tehokasta toiminnoiltaan monipuolista ja toisiinsa limittyvää kaupunkirakennetta. Uudisrakentaminen tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen ja katuverkkoon. Kaavalla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Asemakaava tuottaa runsaasti kaupan ja palvelualan työpaikkoja. Asemakaavan yhteydessä on huomioitu keskusta-alueen jalankulku- ja polkupyöräilyvyöhykkeen kehittäminen osana laajempaa kokonaisuutta. Keskusta-alueelta on hyvät yhteydet vapaa-ajan- ja virkistysalueille Sammalvuoreen, Espoonlahden urheilupuistoon

ja merenrannalle. Alue on palvelujen, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Hulevesimääräyksellä varaudutaan sään ääri-ilmiöihin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin Espoossa. Kaavan valmistelun yhteydessä on tutkittu liikenteen melun ja varjostuksen vaikutuksia kaava-alueen sisällä sekä ulkopuolisiin kortteleihin. Vaikutukset kaavan tavoitteet huomioiden melko vähäisiä. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakenteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melun ohjearvot eivät ylity.

Tehokas liikennejärjestelmä toteutuu, kun metron liikennöinti Espoonlahteen on alkanut vuoden 2022 lopussa ja uusi bussiterminaali aloittaa toimintansa vuoden 2023 alussa. Bussiterminaali parantaa osaltaan alueen saavutettavuutta myös merenrannan ja läntisen ja pohjoisen Espoonlahden suuntiin. Alueen kaupunkirakenteen tiivistäminen tukee myös tehdyn metroinvestoinnin kokonaistaloudellisuutta. Muilta osin alueen liikenneverkko säilyy pääasiallisesti entisellään. Espoonlahdenrantaa kavennetaan ja maankäyttöä sen reunalla tehostetaan.

### **Terveellinen ja turvallinen elinympäristö**

Kaavaratkaisulla on varmistettu terveellinen ja turvallinen elinympäristö. Alueelta poistuu varaus Lokirinne-kadun alittavalta alikululta, mutta lyhyen, päättyvän kadun liikennemäärät ovat niin pienet, että jalankulku ja polkupyöräily voidaan järjestää turvallisesti tasoyliytystenä.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja: Asemakaavassa on huomioitu ilmalaatu-, melu- ja tuulisuusvaikutukset. Tiiviimmin katualueita reunustava rakentaminen parantaa jonkin verran melun suojausta korttelin sisäpihalle.

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

Kaavassa on varauduttu sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin: Alueelle on huomioitu kattavasti hulevesien hallinta sekä kaava-alueella että sen ulkopuolella osana laajempaa hulevesien ja tulvienhallintaa Espoonlahden keskustan alueella. Alueen uusi ja tehokkaampi rakentaminen sijoittuu osaksi jo kaavoitetuille mutta vähemmän tehokkaasti rakennetulle korttelialueille. Tehokas ja kaupunkimainen asemakaavaratkaisu ja siihen liittyvät puistoalueet tukevat asukkaiden virkistystarpeita sekä yhteyttä lähiluontoon. Tällä on suuri merkitys myös laajemmin paikallisesti, koska alueen läpi ohjautuu merenrannan ja Sammalvuoren yhdistävä virkistysyhteys.

Espoonlahden keskusta alueen tiivistäminen ja asukasmäärän lisääminen edesauttaa toimivan ja toiminnallisesti monipuolisen aluekeskuksen muodostumista. Toimivat ja

laadukkaat kevyen liikenteen yhteydet, oleskelualueet ja kivijalkapalvelut mahdollistavat asukaskohtaista hiilijalanjälkeä pienentävän ja ekologisemman jalankulkua, polkupyöräilyä ja joukkoliikennettä suosivan liikkumismuodon ja ns. käveltävän kaupunkikeskustan muodostumisen. Tarve auton käyttämiseksi liikkumiseen vähenee.

Asemakaavan korttelirakenne tukee em. kestävän kehityksen mukaisia tavoitteita. Rakennuksien suuntaamisessa voidaan hyödyntää passiivista aurinkoenergiaa lämmityksen osalta lähes kaikissa asunnoissa. Piha-alueiden oleskelu- ja leikkialueiden sijoittelussa voidaan hyödyntää toisaalta hyviin ilmansuuntiin avautumista, että riittävän varjostussuojan saamista ja asuntojen viilennyksen paremman mahdollistamisen kuumina ajankohtina. Maavarainen piha-alue mahdollistaa paremmin myös helleana varjostusta tuovan ja tuulisuutta vähentävää puustoa. Lisäksi maavarainen piha mahdollistaa hulevesien hallinnan luontevat ja pihatilaa rikastavat ratkaisut.

Hulevesien hallinta on huomioitu kaavassa kattavasti, huomioiden myös Espoonlahden keskusta-alueen tulvariski. Kaava-alueella on riittävästi tilaa toteuttaa hulevesien viivytystä vaihtoehtoisin ratkaisuperiaattein. Maavarainen korttelipiha mahdollistaa myös hulevesipainanteet ja vesien ohjaamista kasveille ja puille.

### **Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta: Asemakaava-alueen osana on Majakkaniityn virkistysalue, joka toimii sekä lähivirkistysalueena, että virkistysyhteytenä Espoonlahden keskustaa kiertävää virkistysyhteyttä ja Espoonlahden urheilupuiston suuntaan. Espoonlahden keskusta-alueelle muodostuu laadukas kevyenliikenteen verkosto.

### **Uusiutumiskykyinen energiahuolto**

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Osa asemakaavan muutosaluetta sijaitsee metrotunnelien päällä, joka rajoittaa esimerkiksi maalämmön käyttöä kiinteistöjen energiantuotannossa.

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista.

## **6. Asemakaavan toteutus**

### **6.1. Rakentamisaikataulu**

Asemakaavan mukaista rakentamista voidaan alkaa toteuttamaan koko laajuudessaan kun se on hyväksytty ja saanut lainvoiman.

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

### **Vireilletulo**

Asemakaava oin tullut vireille Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 19.10.2015.

### **Sopimukset**

Asemakaavan muutos edellyttää maankäyttösopimusta sekä maanvaihtoja/myyntiä Espoon Asuntojen ja kaupungin välillä. Sopimusneuvottelut hoitaa kaupungin tonttiyksikkö.

## **6.3. Toteutuksen seuranta**

## **7. Suunnittelun vaiheet**

### **7.1. Suunnittelua koskevat päätökset**

Sopimukset

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

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

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 2.11.2015-1.12.2015.

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

Suunnittelu

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä

- Espoon Asunnot
- Avanto Arkkitehdit Oy:n
- Ramboll Finland Oy:n kanssa

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta on vastannut

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

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Asemakaavan ehdo

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

19.10.2015	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville.
2.11.-1.12.2015	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä (MRA §30).
2.11.2015	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan liittynyt asukastilaisuus Mainin- gin koululla, Espoonlahden keskuksessa.
14.9.-5.10.2016	Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi muutoksin kaavaehdotuksen nähtäville (MRA §27)
24.10-21.11.2016	Asemakaavaehdotus nähtävillä (MRA §27)
17.4.2017	Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kh:lle asemakaavan hyväksy- mistä (kh-asia)
x.x.2021	Kaupunginhallitus



ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Patrik Otranen  
Arkkitehti

Torsti Hokkanen  
Kaupunkisuunnittelujohtaja