

Asianumero 5382/10.02.03/2020

1995/2018

Aluenumero 322024

## Koronakulma II

### Asemakaavan muutos

22. kaupunginosa, Olari

Kortteli 22118, katu- ja virkistysalueet

Muutetaan vahvistettuja asemakaavoja:

Aluenro 322000 Hyväksytty 25.08.1976

Aluenro 322100 Hyväksytty 20.08.1980

Aluenro 320500 Hyväksytty 30.09.1983

Aluenro 320200 Hyväksytty 23.08.1988

Aluenro 322016 Hyväksytty 13.10.1992

Aluenro 320204 Hyväksytty 05.04.2004

Aluenro 322021 Hyväksytty 13.11.2017

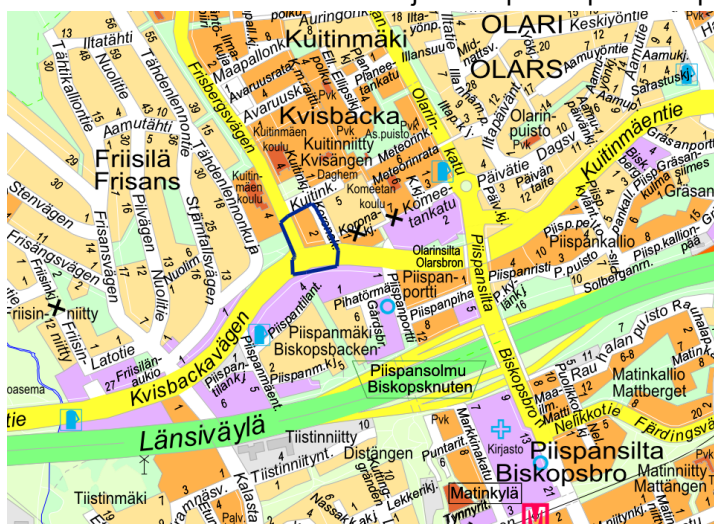
### Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7426.

### Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Olarin Kuitinmäessä Kuitinmäentien ja Friisinkalliontien risteyksen koillispuolella.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettyinä:



## Vireilletulo

Alueen kaavoitusta ovat hakeneet alueen maanomistajat 1.10.2020 (tontille 22118/2) ja 30.9.2021 (tontille 22118/1) sekä Espoon kaupungin tonttiyksikkö 26.2.2016 (puisto 22P67) kirjatulla hakemuksilla.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 18.11.2020.

## Laatija

Espoon kaupunki  
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus  
Asemakaavoituksen palvelualue  
Käyntiosoite: Tekniikantie 15  
Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Tuuli Hietämäki	Puh. 040 639 3085
Salla Mäkelä (liikenne)	Puh. 046 877 3001
Katariina Peltola (maisema)	Puh. 043 825 5200

etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä .....	6
1.1	Alueen nykytila .....	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus .....	6
1.3	Suunnittelun vaiheet .....	7
2	Lähtökohdat .....	7
2.1	Maakuntakaava .....	7
2.2	Yleiskaava .....	8
2.3	Asemakaava .....	9
2.4	Rakennusjärjestys .....	10
2.5	Tonttijako .....	10
2.6	Rakennuskiellot .....	10
2.7	Pohjakartta .....	10
2.8	Maanomistus .....	10
2.9	Maaperä .....	11
2.10	Muut suunnitelmat ja päätökset .....	12
2.11	Rakennettu ympäristö .....	13
2.11.1	Yhdyskuntarakenne .....	13
2.11.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva .....	14
2.11.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta .....	15
2.11.4	Palvelut .....	16
2.11.5	Yhdyskuntatekninen huolto .....	16
2.12	Liikenne .....	17
2.12.1	Ajoneuvoliikenne .....	17
2.12.2	Jalankulku ja pyöräily .....	19
2.12.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....	20
2.12.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne .....	20
2.13	Luonnonolosuhteet .....	21
2.14	Suojelukohteet .....	21
2.15	Ympäristön häiriötekijät .....	21
3	Asemakaavan tavoitteet .....	22
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle .....	22
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle .....	23
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus .....	23
4.1	Yleisperustelut .....	23
4.2	Mitoitus .....	23
4.3	Maankäyttö .....	24
4.3.1	Korttelialueet .....	24
4.3.2	Muut alueet .....	24
4.3.3	Palvelut .....	24
4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto .....	25
4.4	Liikenne .....	25
4.4.1	Ajoneuvoliikenne .....	25
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily .....	26

4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....	26
4.4.4	Joukkoliikenne .....	28
4.4.5	Esteettömyys .....	29
4.5	Maaperä ja rakennettavuus .....	29
4.6	Luonnonympäristö .....	30
4.7	Suojelukohteet.....	30
4.8	Ympäristön häiriötekijät.....	30
4.9	Nimistö .....	32
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset .....	32
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	32
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	33
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	33
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	33
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	34
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen .....	34
5.7	Muut merkittävät vaikutukset .....	34
6	Asemakaavan toteutus.....	35
6.1	Rakentamisaikataulu .....	35
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	35
6.3	Toteutuksen seuranta .....	35
6.4	Sopimukset.....	35
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus .....	35
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto.....	35
7.1.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....	35
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo .....	36
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon .....	36
7.2	Kaavaehdotus.....	36
7.2.1	Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus.....	36
7.2.2	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo .....	37
7.2.3	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon .....	37
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	37
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana .....	37
7.5	Käsittelyvaiheet .....	38

## Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Katukartta ja ohjeelliset poikkileikkaukset

## Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, 322024 Koronakulma II.

Selvitykset

- Korttelisuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki, 18.11.2022)
- Liikennemeluserveys (Promethor 22.12.2021)

## **1 Tiivistelmä**

### **1.1 Alueen nykytila**

Kaavamuutosalue sijaitsee Olarin Kuitinmäessä Kuitinmäentien ja Friisinkalliontien risteyksen koillispuolella. Kaavamuutosalue muodostuu korttelista 22118 sekä virkistys- ja katualueista. Suunnittelualueen lähiympäristössä on kerrostalovaltaista asuin-aluetta. Alueen itäpuolella on kaksikerroksisia rivitaloja, joita ympäröivät VI-VIII-kerroksiset kerrostalot. Eteläpuolella Kuitinmäentien takana on liikerakennuksia, lännessä puistoa ja pohjoispuolella pysäköintialue sekä Kuitinmäen koulun rakennuksia.

Kaavamuutosalueen korttelin 22118 tontilla 1 on pysäköintialue, joka palvelee kaavamuutosalueen ulkopuolista korttelia 22115. Pysäköintialue on nykyisestä asemakaavasta poiketen toteutunut maantasopysäköintinä ja molemmat sen tonttiliittymistä Koronakadun puolelle.

Tontti 2 on rakennettu ja sillä sijaitsee vuonna 1979 rakennettu kolmikerroksinen toimistorakennus, jonka laajuus on 3 862 k-m<sup>2</sup>. Rakennus on betonirunkoinen, verhottu punatiilellä ja siinä on puoliksi rinteeseen uppoava kellarikerros. Kortteliin on ajoyhteys Koronakadulta, joka on päättävä tonttikatu. Korttelin pysäköinti on sijoitettu maantasoon rakennuksen ympärille osittain tontille ja osittain puistoalueelle. Tontti 2 on toteutunut nykyisen asemakaavan mukaisesti.

Tontin 2 ja Kuitinmäentien ja Friisinkalliontien välissä on kapea puistokaistale. Puistoon osoitettu jalankulun ja pyöräilyn yhteys on toteutunut kaavasta poikkeavasti. Friisinkalliontielle ja Kuitinmäentielle osoitetut alikulut eivät ole toteutuneet.

Korttelialueen maantaso laskee koillisesta lounaaseen ja on Kuitinmäentien ja Friisinkallion tien risteyksessä noin 1,3 metriä katutasoa matalammalla. Kaavamuutosalueen reunoilla kasvaa kookasta puustoa, kuten koivuja ja mäntyjä. Alue on muutoin pitkälti rakennettu ja asfaltoitu, eikä alueelta ei ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja. Kapean puistoalueen poikki virtaa Tiistilänoja, joka toimii tulvareittinä alueella.

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

Asemakaavan muutoksella yhdistetään puistoalue 22P67 korttelin 22118 tonttiin 2 ja mahdollistetaan sille yhdeksänkerroksinen asuinkerrostalo ja liiketilaa Kuitinmäentien varteen. Samalla suoritetaan tonttien 1 ja 2 välinen raja ja tarkistetaan tontin 1 sekä ympäröivien katualueiden asemakaavat.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 18 712 m<sup>2</sup> ja kokonaisrakennusoikeus on 7 100 k-m<sup>2</sup>.

### **1.3 Suunnittelun vaiheet**

Tontin 22118/2 maanomistaja haki asemakaavan muutosta 1.10.2020 ja tontin 22118/1 maanomistaja 30.9.2021. Espoon kaupungin tonttiyksikkö haki puistoalueen 22P67 asemakaavanmuutosta 26.2.2016.

Kaupunkisuunnittelujohtaja päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 9.11.2020. Kaava kuulutettiin vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä 18.11.2020. Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.11.2020 – 22.12.2020.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville 11.5.2022. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 30.5.2022 - 28.6.2022.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi esitettäväksi kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen 8.12.2022.

## **2 Lähtökohdat**

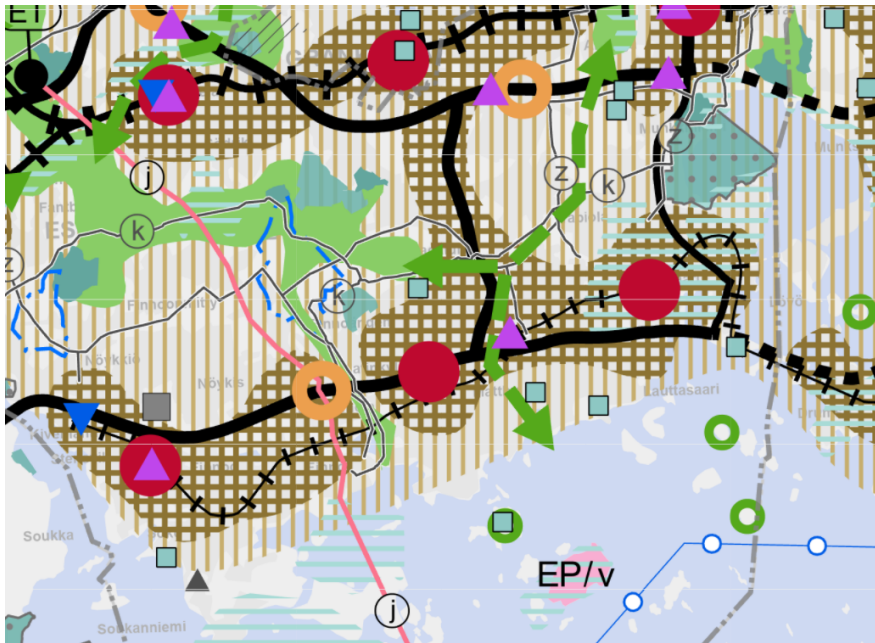
### **2.1 Maakuntakaava**

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. Nyt laadittu asemakaavan muutos on Uusimaa-kaavassa 2050 osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja keskikokoiseksi keskustoimintojen alueeksi. Sen läheltä kulkee maakunnallisesti merkittävä tie.





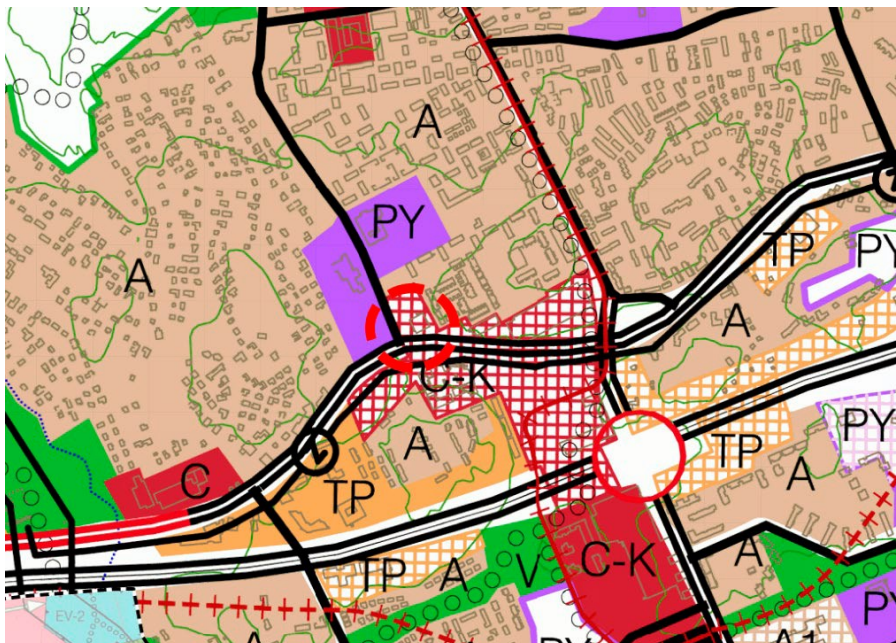
Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

## 2.2 Yleiskaava

Voimassa olevat:

### Espoon eteläosien yleiskaava

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



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.



Vireillä olevat:

### **Espoon yleiskaava 2060**

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle. Kaavamuutosalue on siinä osoitettu kehitettäväksi keskustatoimintojen alueeksi (C-K) jolle voi sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö. Kehitettävät alueet: Asemakaavoituksella pyritään alueen toimivuuden (mm. palvelujen säilyminen) varmistamiseen lisärakentamisella sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamiseen. Kuitinmäentie on osoitettu kaksiajorataiseksi päätieksi tai pääkaduksi ja Friisinkalliontie yksiajorataiseksi päätieksi tai -kaduksi. Kaava-alueen pohjois- ja itäpuolella on asuntoaluetta (A) ja lännessä Friisinkalliontien toisella puolella julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta (PY). Jotta asemakaavahanke täyttäisi yleiskaavan tavoitteet, on arvioitu, että liike- ja toimitilaa tulee osoittaa vähintään saman verran kuin viereisessä Koronakulman asemakaavassa on vaadittu eli noin 300 k-m<sup>2</sup>.

## **2.3**

### **Asemakaava**

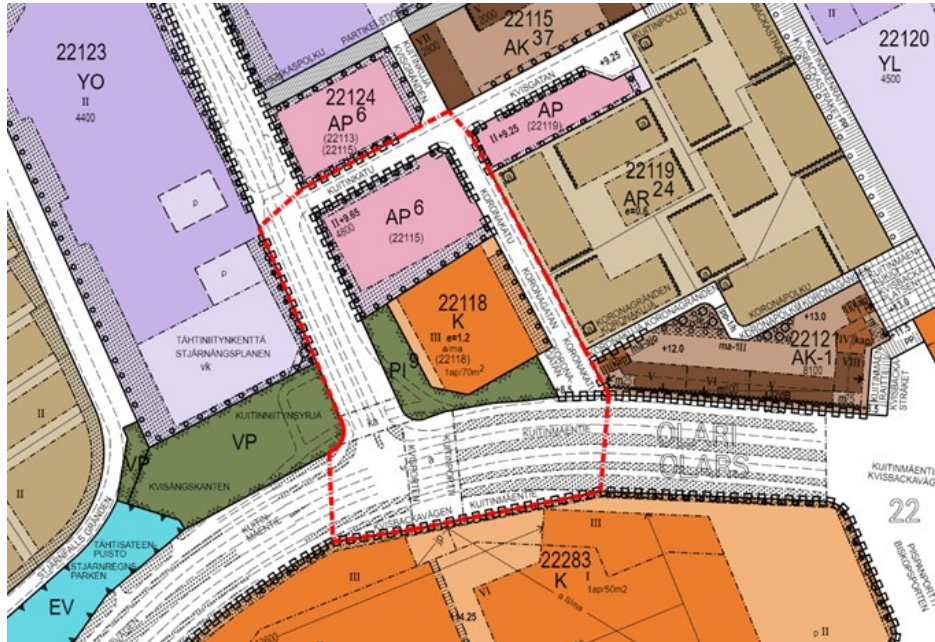
Korttelin 22118 tontilla 2 on voimassa Kuitinmäki II 22118 tontti 2 asemakaavan muutos, alue 322016 (hyväksytty 13.10.1992). Tontti on siinä osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tonttitehokkuus on  $e=1.2$  eli noin 3 575 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku III. Autopaikkoja tulee osoittaa 1 ap/70 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolella olevaan tilaan saa rakentaa neuvottelu-, koulutus- ja edustustiloja enintään 420 k-m<sup>2</sup> annetun rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelin 22118 tontilla 1 sekä Koronakadulla on voimassa Kuitinmäki II asemakaava ja asemakaavan muutos, alue 322100 (hyväksytty 20.8.1980). Lisäksi Koronkadun eteläpäässä on voimassa Koronakulma asemakaavan muutos, alue 322021 (lainvoimainen 10.10.2018). Tontti 1 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (AP6), jolle saa sijoittaa korttelin 22115 autopaikkoja. Pysäköintitalon korkein sallittu kerrosluku on II ja korkein sallittu ylimmän pysäköintitason likimääräinen korkeusasema +9.65 ja rakennusoikeutta tontilla on 4 800 k-m<sup>2</sup>. Ylimmän pysäköintitason tulee olla vähintään 1 metrin alempana kuin enintään 16 metrin etäisyydellä olevien asuinrakennusten alimman asuntokerroksen lattiatason. Sallitut tonttiliittymän paikat ovat Kuitinkadulta ja Koronakadulta. Tontin reunoille on osoitettu istutettava alue ja puurivistöt.

Puistoalueella, Friisinkalliontiellä ja Kuitinkadulla on voimassa Kuitinmäki II asemakaava, alue 322000 (hyväksytty 25.8.1976). Asemakaavassa Friisinkalliontien ali on osoitettu kadun allittava jalankulkukatu. Puisto on osoitettu istutettavaksi puistoalueeksi (PI), johon on istutettava lehtipuita ja pensaita.

Kuitinmäentiellä on voimassa Piispanmäki asemakaava, alue 320200 (hyväksytty 23.8.1988) ja Piispanmäki asemakaavan muutos, alue 320204 (lainvoimainen

28.9.2005). Asemakaavassa Kuitinmäentien ali on osoitettu kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

## 2.4 Rakennusjärjestys

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

## 2.5 Tonttijako

Kaava-alueen tontille 22118/1 on laadittu tonttijako 5.9.1977 ja tontille 22118/2 12.9.1977.

## 2.6 Rakennuskiellot

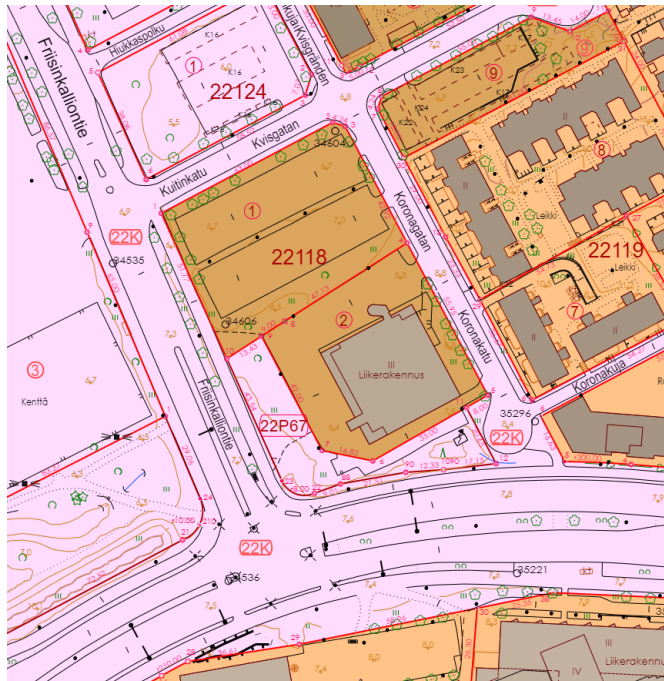
Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

## 2.7 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

## 2.8 Maanomistus

Korttelin 22118 tontit 1 ja 2 ovat yksityisessä maanomistuksessa. Ympäröivät katu- ja virkistysalueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa.



Maanomistus (11/2021).

## 2.9 Maaperä

Suunnittelualan itäosassa maaperä on moreenia. Länsipuoli on pääosin kitkamaalajia (hiekkasora/moreeni), jonka päällä silttiä ja savea alle 3 metriä. Alueen pohjoisreunalla maaperä on savea. Alueen maaperässä on myös pienehköjä kalliosaarekkeitä.



Maaperä (4/2022).

- Yksityinen henkilö, perikunta tai maatalousyrittäjä
- Asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö, asunto-osuuskunta
- Yksityinen tai julkinen yritys, pankki tai vakuutuslaitos, sosiaaliturvarahasto
- Espoon kaupunki

### MAAPERÄKARTAN VÄRIT

KALLIO - maakerroksen paksuus 0...0,5 m	Ka	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span>
<b>Pohjamaalaji</b>		
TURVE	Tv	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: grey; border: 1px solid black;"></span>
SAVI	Sa	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span>
SILTTI	Si	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: magenta; border: 1px solid black;"></span>
HIEKKA	Hk	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span>
SORA	Sr	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span>
MOREENI	Mr	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: brown; border: 1px solid black;"></span>
<b>Raidotus</b>		
Kitkamaalajin (hiekkasora/moreeni) päällä viivottuun osoittama maalaji (esim. silttiä ja savea) alle 3 m		<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border: 1px solid black;"></span>
<b>Täyttö</b>		
- raidoituksen viivapaksuudella osoitetaan täytön arvioitu paksuus		
Esim: Saven päällä täytettyä alle 3 m		<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border: 1px solid black;"></span>
Esim: Saven päällä täytettyä yli 3 m		<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 4px, black 4px, black 8px); border: 1px solid black;"></span>

## 2.10 Muut suunnitelmat ja päätökset

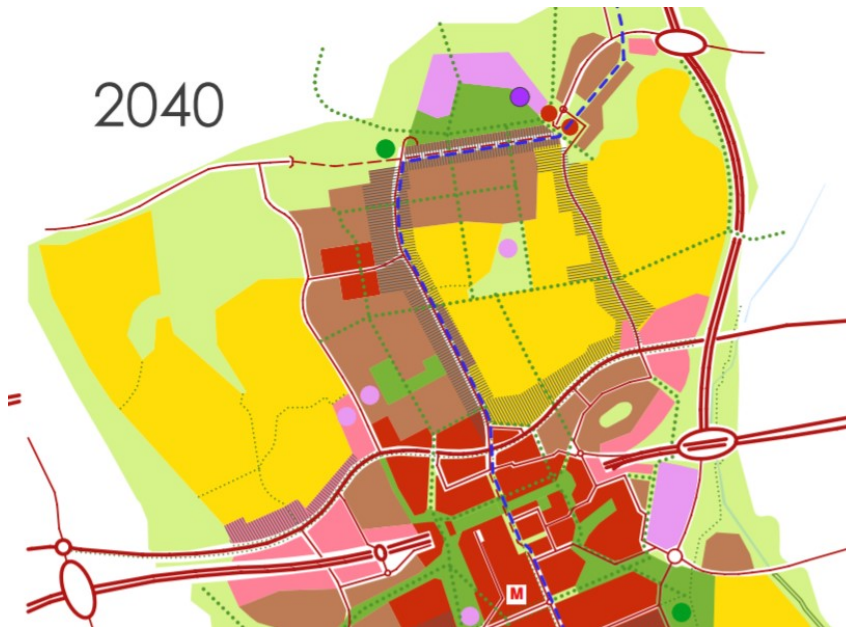
MAL 2019 -suunnitelma on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma seudun kehittämisestä vuoteen 2050. Sillä tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua, jossa kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta keskeisille alueille. Suunnitelman pohjalta on tehty valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken MAL-sopimus, jonka ensimmäisellä nelivuotiskaudella 2020–2023 Espoo on sitoutunut 1,2 miljoonan kerrosneliömetrin asuntokaavoitustavoitteeseen.

### Matinkylä-Olari, Visio 2040

Matinkylän ja Olarin alueelle on laadittu kehittämisvisio, Matinkylä-Olari, Visio 2040, (1.12.2014, A-konsultit arkkitehtitoimisto), jossa tavoitteeksi on asetettu muun muassa tehokkaan, monitoimintoisen, jalankulkupainotteisen ja joukkoliikenteeseen tukeutuvan keskustan muodostaminen, kaupunkirakenteen eheyttäminen, palvelurakenteen vahvistaminen ja monipuolistaminen ja Matinkylän ja Olarin liittäminen saumattomammin yhteen. Suunnittelualue on visioon sisältyvässä rakennemallissa esitetty pääkäyttötarkoitukseltaan keskustatoimintojen alueena (C).

Keskustatoimintojen alue (C): ”Tehokkaasti ja rakennustavaltaan kaupunkimaisesti toteutettu alue, jossa on asumista, kaupallisia ja julkisia palveluja, toimintoja ja muita ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkoja. Keskusta-alue on jalankulku- ja polkupyöräilypainotteinen. Erityisesti alueen vetovoimapaikkoihin metro- ja bussitermiinalliin sekä Ison Omenan kauppakeskukseen johtavien reittien varsilla osoitetaan pohjakerrokset pääosin palveluja, toimitiloja ja yhteistiloja varten. Julkiset tilat toteutetaan korkealuokkaisina ja niiden aktiivista käyttöä tuetaan miljöörakentamisen keinoin ja monipuolisia hyötyrakennelmia, kuten kahviloita, kioskeja, myyntikojuja tai esiintymispaikkoja järjestäen. Asunto-tarjonnassa otetaan huomioon ikääntyvien ihmisten tarpeet.”





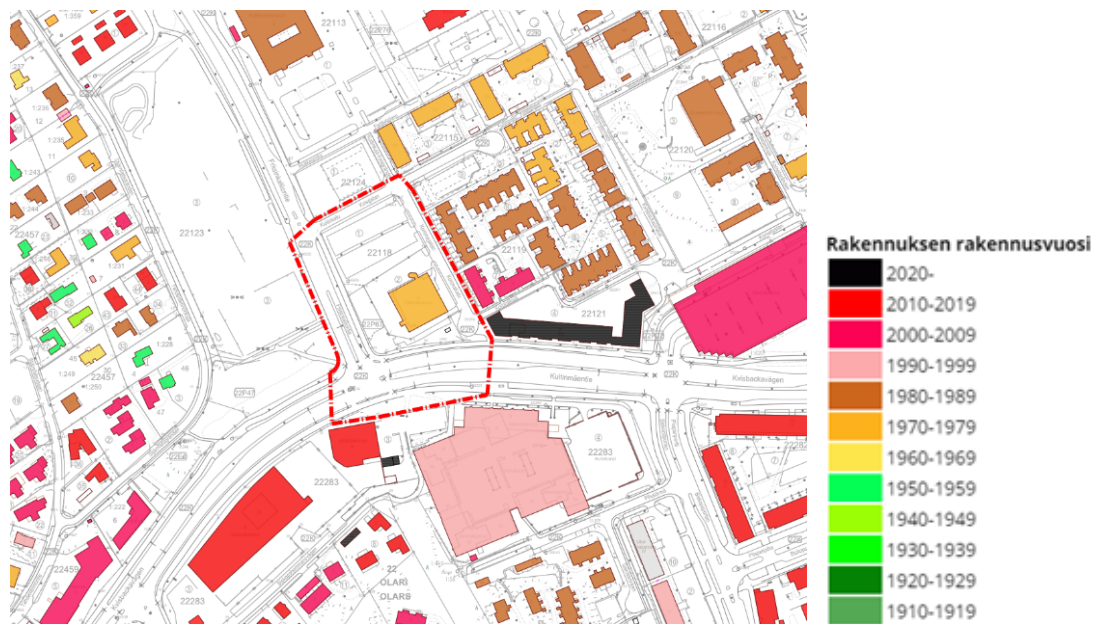
Ote Matinkylä-Olari visiosta 2040.

## 2.11 Rakennettu ympäristö

### 2.11.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Matinkylän suuralueella, 22. kaupunginosassa Olarissa, Kuitinmäen alueella. Se sijoittuu alueen eteläreunalle Kuitinmäentien varteen, Friisinkalliontien risteuksen itäpuolelle. Kortteli on alueellisessa risteyskohdassa. Sen itäpuolella on pääosin 1970- ja 1980-luvuilla rakennettuja rivitaloja sekä asuinkerrostaloja, sen luoteispuolella koulukeskittymä, jonka takana pientaloalue, ja eteläpuolella laajoja liikerakennuksia. Friisinkalliontie ja Kuitinmäentie ovat molemmat alueellisesti merkittäviä kokooja- ja pääkatuja. Kuitinmäentien pohjoisreuna on muuttumassa liikerakentamisvaltaisesta asuinrakentamiseen.

Matinkylän keskusta palveluineen ja joukkoliikenneyhteyksineen sijaitsee vajaan kilometrin päässä, Länsiväylän eteläpuolella. Kuitinmäentien varrelle sijoittuu runsaasti kaupallisia palveluita, työpaikkoja ja asumista.



Rakennusten rakennusvuodet kategorioittain.

## 2.11.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Korttelin 22118 tontilla 2 on nykyisellään vuonna 1984 valmistunut kolmikerroksinen toimistorakennus. Tontilla on rakennusoikeutta n. 3 576 k-m<sup>2</sup> ja nykyisen rakennuksen laajuus on 3 862 k-m<sup>2</sup>. Tontin pysäköinti on toteutettu maantasoon rakennuksen ympärille ja osittain puistoalueen puolelle. Rakennuksen julkisivut ovat Kuitinmäelle tyypillisesti punatiiltä. Kapea puistoalue ja tontin lounaisreuna ovat pääosin katutasoa matalammalla.

Korttelin 22118 tontti 1 on toteutunut maantasopysäköintinä. Tontin molemmat liittymät ovat kaavasta poiketen Koronakadulle.

Kuitinmäentien ja Friisinkalliontien ali osoitetut kevyen liikenteen yhteydet eivät ole toteutuneet kaavan mukaisina alikulkuina vaan tavanomaisina liikennevaloristeyksinä.



Ilmakuva suunnittelualueesta (2021).



Näkymä Kuitinmäentien ja Friisinkalliontien risteysalueelta suunnittelualueelle.

Kuitinmäentien pohjoisreunalle on muodostumassa yhtenäinen kaupunkikuva Piispansillan ja Friisinkalliontien välille. Tien eteläpuolella kaupunkikuva on vielä monin osin jäsentymätön. Rakennukset ovat pääosin punatiilisiä. Korttelin itäpuolella oleva kaksikerroksisten rivitalojen alue sijoittuu muuten kerrostalovaltaisen alueen keskelle rinteeseen maastoon.

### 2.11.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaavan muutosalue sijoittuu asuntovaltaisen Kuitinmäen eteläosaan. Alueen asemakaava on pääosin toteutunut ja rakennettu 1970- ja 1980-lukujen aikana. Väestöennusteet ovat olleet välillä laskevia, mutta uusimmassa ennusteessa asukasluku kasvaa maltillisesti. Nykytilanteessa korttelissa on liikerakennus, jonka laajuus 3 862 k-m<sup>2</sup>. Laskennallisesti tämä tarkoittaa noin 85 työpaikkaa (1 tp/ 45 k-m<sup>2</sup>). Rakennuksen tiloista kuitenkin vain noin 10 prosenttia oli käytössä vuonna 2022.

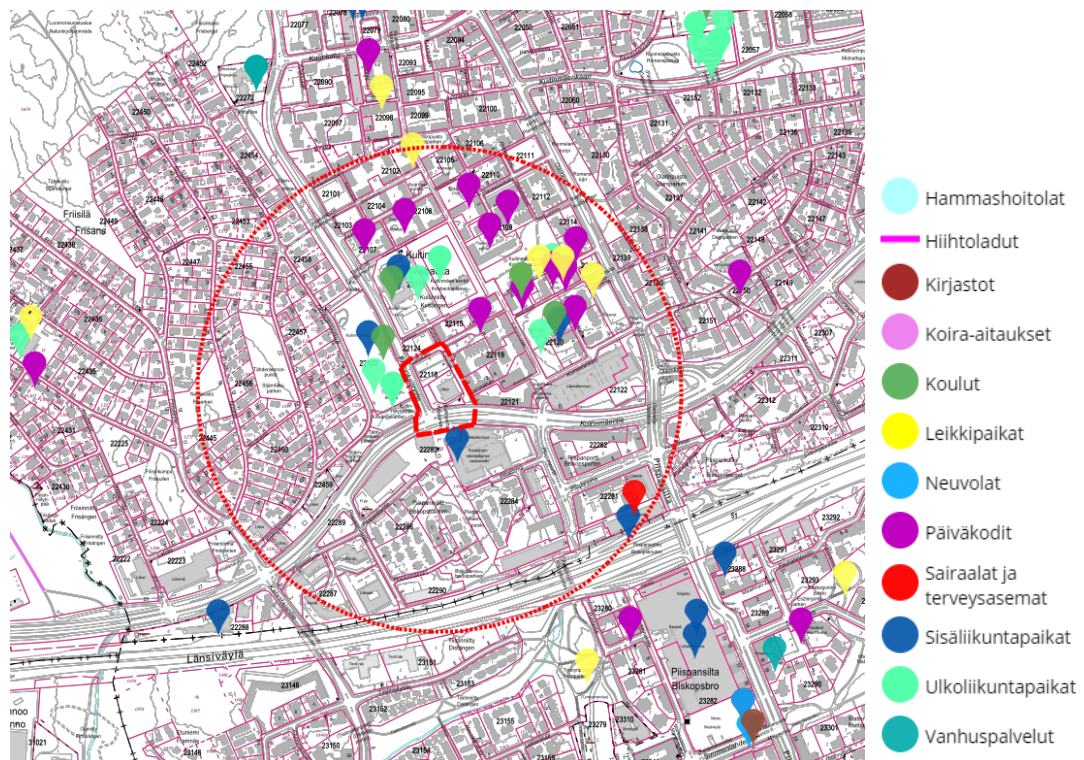


Suurimmat muutokset lähialueen kohdistuvat Kuitinmäentien varteen, jossa vajaakäytölle jääneiden työpaikkarakennusten tontteja on muutettu asuinrakentamiselle. Alueen laskennallinen asukasmäärän lisäys voi olla noin 1 000 asukasta. Lähipalveluiden lisäämisen tarve kasvaa tämän seurauksena.

#### 2.11.4 Palvelut

Korttelialueen lähiympäristön palvelutilanne on hyvä. 500 metrin säteellä alueesta sijaitsee kaksi Kuitinmäen koulun yksikköä ja useita päiväkoteja. Kuitinmäen hiekkakenttä ja useita muita ulkoliikuntapaikkoja ja leikkipaikkoja on lähietäisyydellä. Lisäksi noin 200 metrin päässä on suuri päivittäistavarakaupan yksikkö.

Suunnittelualue sijaitsee noin 800 metrin päässä Matinkylän keskustasta, sen palveluista, kaupoista ja metroasemasta. Matinkylän puolelta löytyvät kattavat julkiset palvelut, kuten terveys- ja sosiaalipalvelut, yhteispalvelupiste, kirjasto sekä urheilu- ja asukaspuisto.



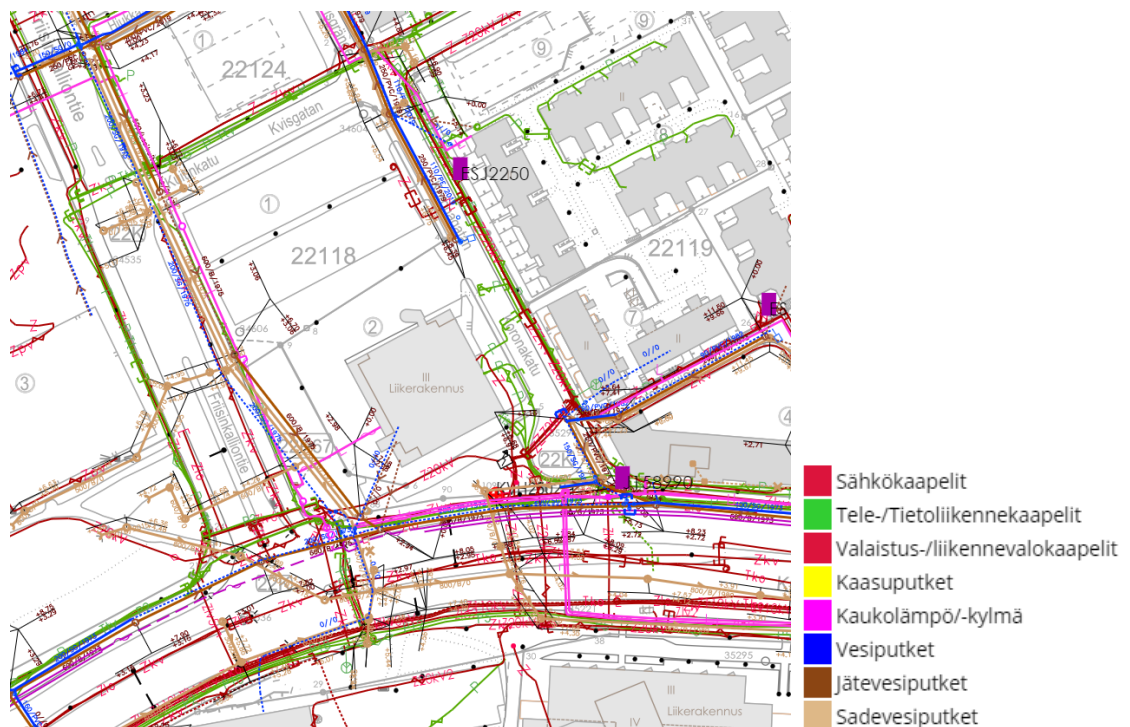
Julkiset palvelut kartalla (11/2021). Ympyrän säde on 500 metriä.

#### 2.11.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty kunnallistekniikan verkostoon. Suurin osa alueen johdoista ja kaapeleista kulkee katualueiden alla. Kaukolämpöputki kulkee Friisinkalliontien reunassa jalkakäytävän alla ja osittain puistossa. Putki on ikänsä vuoksi uusimistarpeessa. Puistoalueen kautta kulkee myös sade- ja jätevesiputkia sekä sähkökaapeleita. Puiston itäreunalla on alueen sähkönjakelun käytössä oleva muuntamo, jonka

kapasiteetti on kuitenkin jäänyt liian pieneksi suhteessa alueen tiivistyneeseen kaupunkirakenteeseen.

Korttelin 22118 tontti 2 nykyinen liittymä kaukolämpöön on Friisinkalliontien puolella. Vesi- ja jätevesiputket liittyvät runkolinjoihin Friisinkalliontien ja Kuitinmäentien kulmauksessa. Sähkö- ja tietoliikennekaapelit tulevat tontille muuntamon ja Koronakadun kautta.

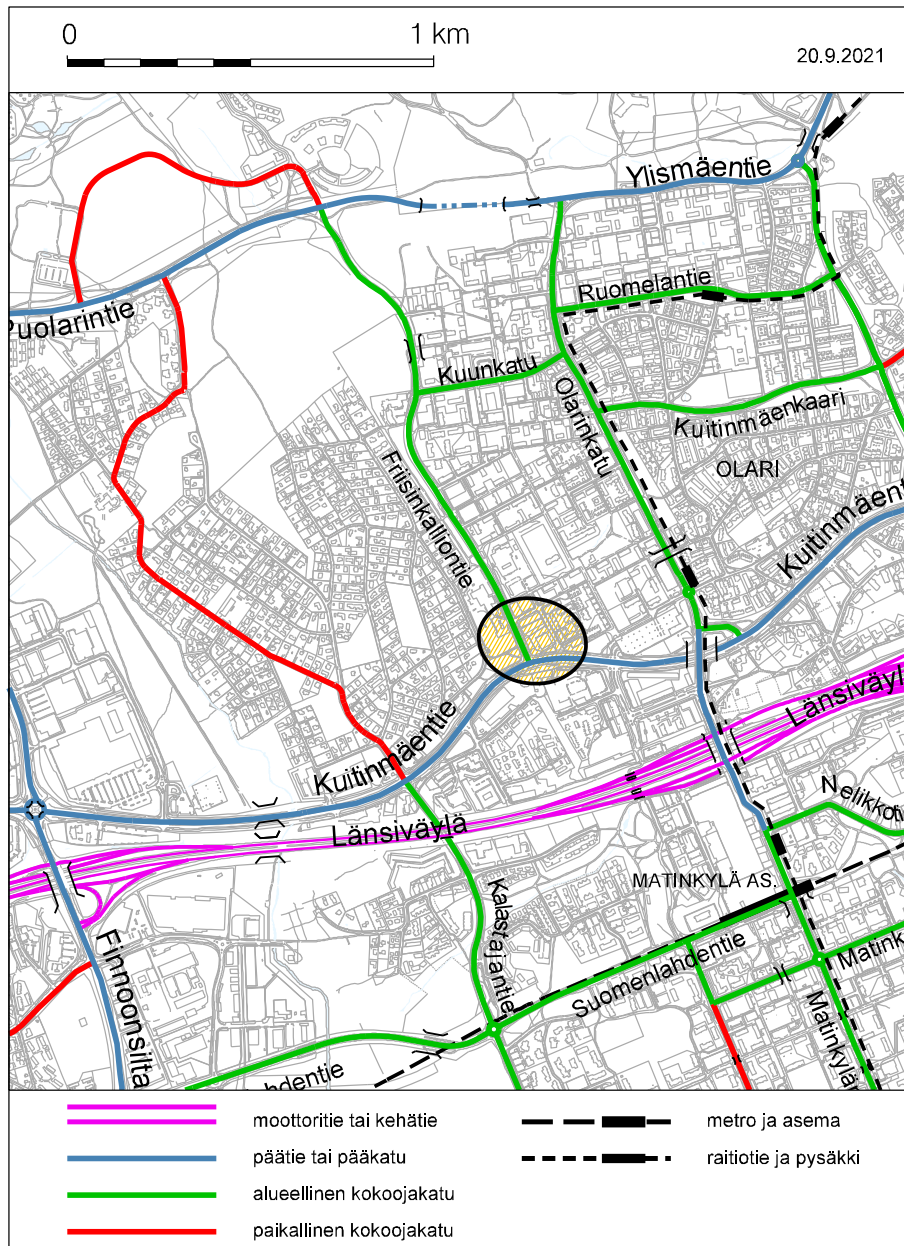


Kunnallistekniikka alueella (11/2021).

## 2.12 Liikenne

### 2.12.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee Kuitinmäentien ja Friisinkalliontien liittymän koillispuolella. Kuitinmäentie on 2+2-kaistainen pääkatu, joka palvelee itä-länsisuuntaista liikennettä Länsiväylän pohjoispuolella. Lähimmät liittymät Länsiväylälle ovat Piispansolmun suuntaisliittymä sekä Matinsolmun ja Finnoonsolmun eritasoliittymät. Friisinkalliontie on 1+1-kaistainen alueellinen kokoojakatu, joka palvelee Olarin länsiosaa. Kuitinmäentien ja Friisinkalliontien välinen liittymä on valo-ohjattu. Kuitinmäentiellä nopeusrajoitus on 50 km/h ja Friisinkalliontiellä 30 km/h.



Ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkko.

Suunnittelualuetta palvelee päättävä tonttikatu Koronakatu, joka liittyy Kuitinkadun kautta Friisinkalliontiehen. Tonttikatujen liittymät ovat valo-ohjaamattomia ja nopeusrajoitus on 30 km/h. Koronakadun katualue rajautuu etelässä Kuitinmäentien katualueeseen, mutta asemakaavassa on liittymäkiellolla estetty suora ajoyhteys katujen välillä.

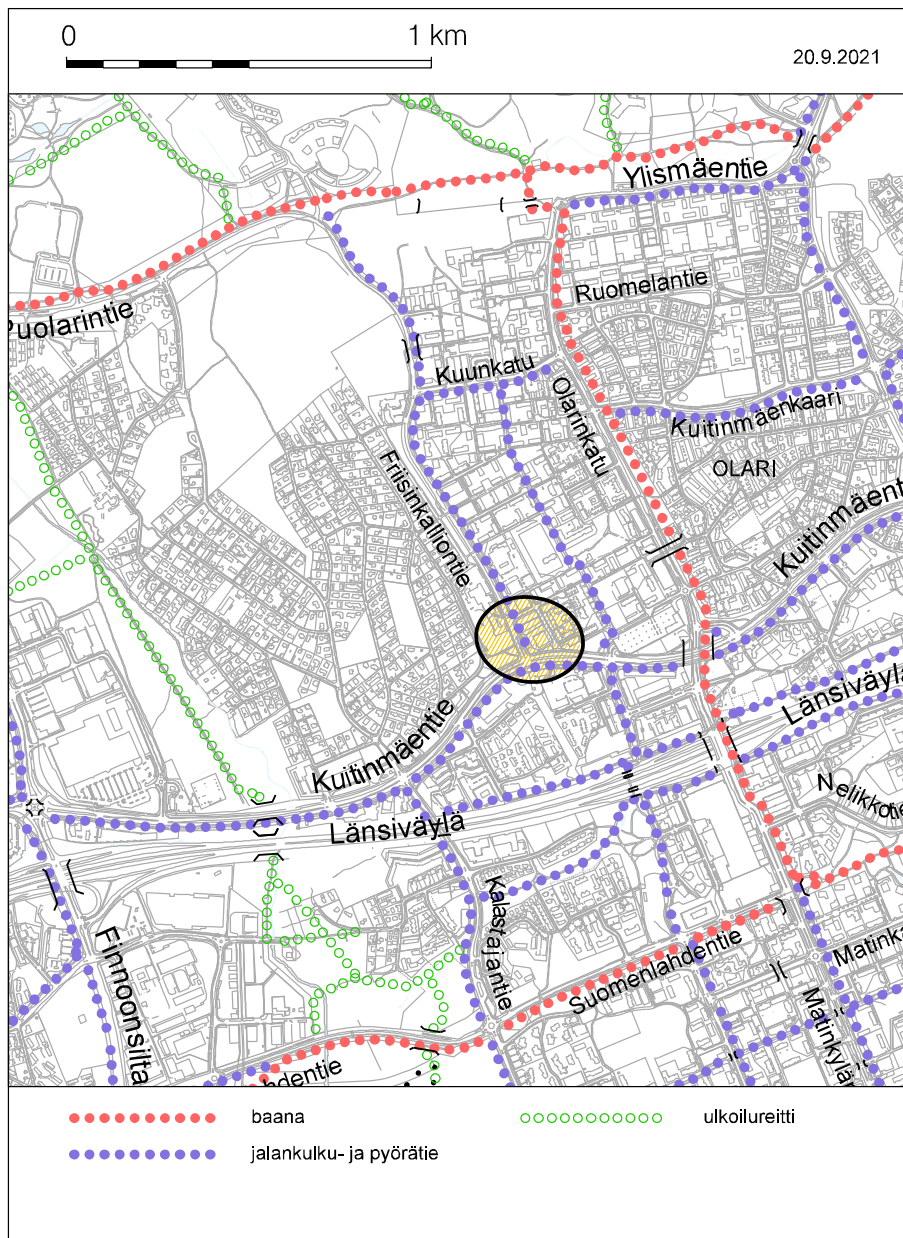
Syksyllä 2020 Kuitinmäentien keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä (KAVL) suunnittelualueen kohdalla oli noin 15 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Friisinkalliontien liikennemäärä oli noin 4 700 ajon./vrk ja Kuitinkadun noin 1 300 ajon./vrk. Liikennemäärät olivat koronapandemian seurauksena noin viisi prosenttia tavanomaista pienemmät. Koronakadulle ei ole saatavissa liikennemäärien laskentatietoa, mutta maankäytön perusteella kadun liikennemääräksi voidaan arvioida noin 500



ajon./vrk. Koronakadun liikennemäärät ovat kuitenkin olleet poikkeukselliset korttelissa 22121 käynnissä olevan rakennustyömaan aikana.

## 2.12.2 Jalankulku ja pyöräily

Kuitinmäentien ja Friisinkalliontien molemmiin puolin kulkee jalankulku- ja pyörätiet, joista Kuitinmäentien eteläpuolinen on pyöräilyn tavoiteverkon mukainen seutureitti ja Friisinkalliontien itäpuolinen pääreitti. Reitit on toteutettu kaksisuuntaisina yhdistettyinä jalankulku- ja pyöräteinä lukuun ottamatta Kuitinmäentien eteläpuolista reittiä, jolla jalankulku ja pyöräily on erotettu toisistaan. Kuitinkadun pohjoisreunaan ja Koronakadun itäreunaan on toteutettu jalkakäytävät. Pyöräily sijoittuu tonttikaduilla ajoradalle.



Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkko.

Nykytilanteessa jalankulku ja pyöräily risteää Kuitinmäentien ja Friisinkalliontien kanssa tasossa liikennevalo-ohjatussa liittymässä. Asemakaavassa on kuitenkin varauduttu a- ja ka-merkinnöillä katuja alittaviin alikulkuihin. Yhteydet alikulkuihin muodostuisivat katualueeseen rajautuvien puistoalueiden sekä Kuitinmäentien eteläpuolisen korttelin 22283 kautta. Asemakaavan mukainen eritasoratkaisu ei ole kuitenkaan toteutunut.

### **2.12.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Kaavamuutosalueelle on nykytilanteessa neljä tonttiliittymää Koronakadulta: kaksi pohjoispuoliselle autopaikkojen korttelialueelle (AP) ja kaksi liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K). Liittymistä pohjoisin on nykyisessä asemakaavassa osoitetun liittymäkiellon vastainen.

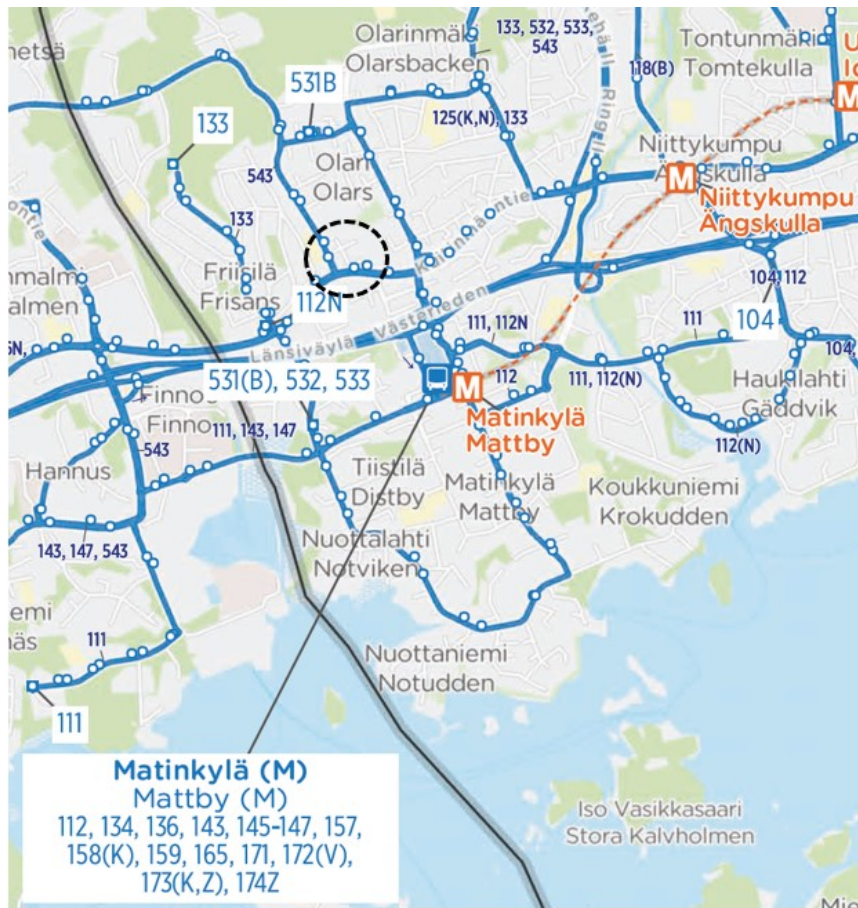
Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen pysäköinti on nykytilanteessa toteutettu maantasoisena tontille ja osittain puistoalueelle. Nykyisen asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi autopaikka 70 kerrosneliometriä kohden eli noin 55 autopaikkaa.

Autopaikkojen korttelialueelle on toteutettu kaavamuutosalueen ulkopuolisen asuin-korttelin 22115 autopaikat. Nykyisen asemakaavan mukaan AK-korttelia varten tulee toteuttaa yksi autopaikka 80 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden. Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus on yhteensä noin 139 autopaikkaa. Asemakaavassa on kuitenkin määrätty, että autopaikoista vähintään 80 prosenttia tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä ja loput rakennuslupa-viranomaisen vaatiessa välittömästi sitä mukaa kuin autoistumistarve vaatii. Kaikkia kaavan mukaisia autopaikkoja ei ole koskaan toteutettu. Autopaikkoja on toteutettu maantasoisesti noin 110 autopaikkaa. Kaavan mukaisen autopaikkamäärän toteuttaminen edellyttäisi pysäköinnin toteuttamisen kahteen tasoon, mikä on asemakaavassa mahdollistettu.

Yleistä pysäköintiä on sallittu Koronakadulle ajoratapysäköintinä noin 11 autopaikkaa. Lisäksi Kuitinkadulla on osoitettu kadunvarsipysäköintiä noin 12 autopaikkaa. Nykytilanteessa yleistä pysäköintiä palvelee myös Kuitinkadun pohjoispuolella sijaitseva korttelin 22124 pysäköintialue, joka on kuitenkin asemakaavassa varattu korttelien 22113 ja 22115 autopaikoille.

### **2.12.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne**

Suunnittelualue sijaitsee noin 900 metrin etäisyydellä Matinkylän metroasemasta ja bussiterminaalista. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Kuitinmäentiellä Friisinkalliontien liittymän molemmin puolin sekä Friisinkalliontiellä Kuitinkadun liittymän molemmin puolin. Niillä liikennöi keväällä 2021 linjat 124 Tapiola–Niittykumpu–Espoonlahti–Tillinmäki, 124K Tapiola–Niittykumpu–Espoonlahti–Saunalahti sekä 543 Leppävaara–Mankkaa–Olari–Soukka–Kivenlahti.



Ote joukkoliikenteen linjakartasta talvikaudella 2021-2022 (HSL).

### 2.13 Luonnonolosuhteet

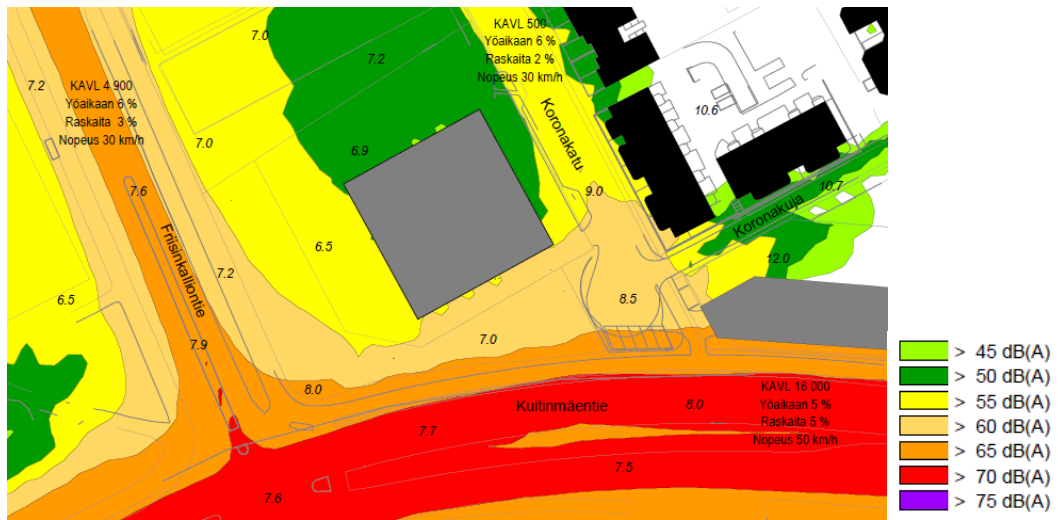
Kaava-alueella on korkeuseroa enimmillään noin 2,5 metriä. Korkein kohta on Koronakadun puolivälissä ja matalin nykyisellä puistoalueella Friisinkalliontien ja Kuitinmäentien kulmauksessa. Kuitinmäentien ja Friisinkalliontien katualueet ovat noin 1,3 metriä tätä kulmausta korkeammalla. Alueella kasvaa monilajista, pääosin lehtipuuvallista puustoa, kuten koivua, lehmusta, pihlajaa ja jalavaa. Osa puista on kasvanut kookkaiksi ja osa on nuorempaa vesakkoa. Kaava-alueella ei ole tunnistettu erityisiä suojeltavia luontoarvoja.

### 2.14 Suojelukohteet

Kaava-alueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei ole suojelukohteita.

### 2.15 Ympäristön häiriötekijät

Kuitinmäentien ja Friisinkalliontien liikenne aiheuttaa suunnittelualueelle melua ja päästöjä. Nykytilanteessa melu ylittää päiväajan ohjearvon 55 desibeliä liikerakennuksen etelä- ja länsipuolella. Katuihin rajautuvalla puistoalueella melutaso on lähes kauttaaltaan yli 60 dB, joten puisto ei sovellu virkistyskäyttöön tai oleskeluun.



Tieliikenteen päivämeluviyöhykkeet nykytilanteessa (Promethor 2021).

### 3 Asemakaavan tavoitteet

#### 3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tehostaa maankäyttöä hyvien joukkoliikenneyhteyksien savutettavuusvyöhykkeellä ja samalla parantaa kaupunkitilaa Kuitinmäentien ja Friisinkalliontien varressa. Asemakaava on viimeinen pala Kuitinmäentien varteen Piispan sillan ja Friisinkalliontien väliin asettuvassa kokonaisuudessa. Tavoitteena on katutilan rajaaminen ja kaupunkikuvan yhtenäistäminen sijoittamalla rakennukset Kuitinmäen vanhasta kaupunkirakenteesta poiketen kadun suuntaisesti.

Kuitinmäentien ja Friisinkalliontien puoleisen kaupunkitilan viihtyisyyteen ja laadukuuteen kiinnitetään erityistä huomiota. Asuinkerrostalon kivijalkaan toteutetaan liiketiloja. Katutilaa kehitetään jalankulun ja pyöräilyn näkökulmasta miellyttävämmäksi.

Kaavamuuosalueen halki kulkevan Tiistilänojan linjausta on tavoitteena muuttaa siten, että tulvareitti saadaan maaston korottamisen myötä ohjattua pois uuden asuinrakentamisen tieltä tai vaihtoehtoisesti se voidaan toteuttaa rakennuksen eteläpuolelle kaupunkikuvallisesti korkealaatuisena rakenteena. Korttelin piha-alueesta on tavoitteena rakentaa viihtyisä ja vihreä. Hulevesien hallinnalle varataan riittävästi tilaa.

Liikennetarkaisut säilytetään pääosin nykytilanteen mukaisena. Katualueiden rajoja tarkennetaan siten, että jalankulun ja pyöräilyn reittejä on mahdollista kehittää nykytilanteesta. Kuitinmäentielle ja Friisinkalliontielle ei tavoitella nykyisen asemakaavan mukaisia eritasotarkaisuja, vaan katujen ylitykset osoitetaan tasossa toteutuneen nykytilanteen mukaisesti. Yleistä pysäköintiä osoitetaan mahdollisuuksien mukaan katualueelle pysäköintitaskuihin. Suunnittelussa huomioidaan Koronakadun päähän laadittu katusuunnitelma, jossa kadun käänköpaikan yhteyteen on esitetty yleisiä pysäköintipaikkoja.



Kaavamuutos lisää asuinkerrostalojen tonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti.

### **3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle**

Hakijoiden tavoitteena on tehostaa korttelin maankäyttöä ja muuttaa korttelin eteläpuolisko asuinkortteliksi. Nykyinen toimistorakennus on tarkoitus purkaa ja korttelin tonttien välinen raja suoristaa maankäytön helpottamiseksi. Olemassa olevan rakennuksen tilat eivät palvele käyttäjien tarpeita ja rakennuksen muuttaminen muuhun käyttötarkoitukseen on todettu vaikeaksi rakennuksen mitoituksen vuoksi.

Nykyinen rakennus on vajaakäytöllä, ainoastaan 10 % rakennuksen tiloista oli käytössä vuonna 2022, eikä rakennukselle ole löydetty sopivaa uutta käyttötarkoitusta. Rakennuksen muuttamista asuinrakennukseksi tai hoivakiinteistöksi on tutkittu, mutta rakennuksen runkomitat (36 m x 36 m) aiheuttavat tälle haasteita, sillä rakennuksen keskelle jää paljon ikkunatonta pinta-alaa.

Autopaikkojen korttelialueen maanomistajien tavoitteena on mahdollistaa nykytilanteen säilyminen pysäköintitontilla. Lisäksi korttelialueiden välisen rajan suoristaminen suhteessa katualueisiin helpottaa tulevaisuudessa tontin suunnittelua.

## **4 Asemakaavan muutoksen kuvaus**

### **4.1 Yleisperustelut**

Suunnittelualue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta ja maakuntakaavassa tiivistettävää pääkaupunkiseudunydinvyöhykettä. Kaavalla jatketaan Kuitinmäentien pohjoisreunan yhtenäistä kaupunkirakennetta.

### **4.2 Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on 18 712 m<sup>2</sup>.

Kokonaiskerrosala on 7 100 k-m<sup>2</sup>.

Aluetehokkuus on  $e_a = 0.38$ .

Korttelitehokkuus on  $e_k = 0.98$ .

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee 1 175 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 140 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>).

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä vähenee noin 70 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m<sup>2</sup>).

### **4.3 Maankäyttö**

#### **4.3.1 Korttelialueet**

##### Asuinkerrostalojen korttelialue AK-1

Suunnittelualueesta noin 3 955 m<sup>2</sup> osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1), jolla on rakennusoikeutta 7 100 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle on sallittu myös liike-, palvelu- ja toimistotilojen sekä asuntojen työtilojen sijoittaminen. Rakennusala, jolle rakennusoikeus kohdistuu, on sijoitettu muurimaisena korttelin reunalle katutilan varteen. Rakennus suojaa rivitaloalueen puolelle avautuvaa kansipihaa liikennemelulta ja rajaa katutilan kaupunkimaisesti. Rakennus jatkaa Kuitinmäentien pohjoisreunan rakennusten massoittelua ja korkeuksia (VI-IX). Saunatilat tulee sijoittaa rakennuksen ylimpään kerrokseen. Asuntoja ei saa sijoittaa ylimpään kerrokseen eikä katutasoon. Korttelialueen pysäköinti on kansipihan alla, jonne ajo tapahtuu Koronakadun kääntöpaikan kautta.

Katutasoon on veloitettu toteutettavaksi liike-, palvelu- ja toimistotilaa vähintään 300 k-m<sup>2</sup>. Lisärakennusoikeudella voidaan rakentaa lisäksi 200 k-m<sup>2</sup> vastaavaa tilaa. Korttelialueelle tulee toteuttaa asukkaiden yhteistiloja vähintään 100 k-m<sup>2</sup>.

Lisäksi korttelia koskevat kaupunkikuvaa, rakennuksen toimivuutta, pihan käytettävyyttä ja viihtyisyyttä turvaavat määräykset. Näitä ovat esimerkiksi pysäköintiin ja polkupyörien säilytykseen, hulevesien viivytysrakenteisiin, sähköjakelun muuntamoon, kansipihaan ja sen korkoihin, toimintojen tarkempaan sijoitteluun ja julkisivumateriaaleihin liittyvät määräykset.

##### Autopaikkojen korttelialue LPA

Suunnittelualueesta noin 3 288 m<sup>2</sup> osoitetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jolle saa sijoittaa korttelin 22115 autopaikkoa. Autopaikkoa saa osoittaa ainoastaan maantasoon. Korttelialueen reunoille on osoitettu istutettavat alueet ja puurivit.

#### **4.3.2 Muut alueet**

Friisinkalliontien ja Kuitinmäentien katualueilla ei osoiteta jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä alikulkuina. Molemmille katualueille sekä Koronakadulle osoitetaan istutettavat puurivit. Korttelien ajoneuvoliittymät tulee järjestää Koronakadun tai Kuitinkadun kautta. Koronakadulta ei saa järjestää suoraa ajoneuvoliittymää Kuitinmäentielle.

#### **4.3.3 Palvelut**

Suunnittelualueelta poistuu nykyistä liiketilaa 3 575 k-m<sup>2</sup>, mutta vaikutukset alueen palveluihin ovat vähäiset. Kaavamuutoksella rakennuksen kivijalkaan osoitetaan vähintään 300 k-m<sup>2</sup> liike-, palvelu- tai toimitilaa ja helpottaa lisärakennusoikeusmääräyksellä tätä suuremman määrän rakentamista.

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia lähialueen muihin palveluihin.

#### **4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto**

Asemakaavan muutos tukeutuu olemassa oleviin yhdyskuntatekniikan verkostoihin.

Koronakulma II kaava-alueen suunnittelussa tulee huomioida hulevesiverkoston kapasiteetti ja veden pinnankorkeudet. Kaavavaiheessa tarkasteltiin Piispanportin ja Kuitinmäentien hulevesiverkosta virtausmallinnuksen (WSP Finland Oy, 2021) avulla. Virtausmallinnuksessa korkein todennettu pinnankorkeus oli noin + 7,0, jolloin vesi tulvi nykytilanteen mukaiselle numipainanteelle kaava-alueella. Kiinteistön suunnittelussa tulee huomioida tämä vedenpinnan korkeus tulvavahinkojen välttämiseksi.

Kiinteistöltä muodostuva hulevesi ei merkittävästi heikennä hulevesiverkoston tilaa, mutta kuormittuneen hulevesiverkoston johdosta, korttelialueella tulee viivytää tavanomaista suurempi määrä (1,5 m<sup>3</sup>) hulevesiä ennen niiden johtamista eteenpäin hulevesiverkostossa. Kaavan hulevesien viivytysvelvoite on siis suurempi kuin hiljattain toteutetulla itäisellä naapurikorttelilla, sillä sen rakentamisen jälkeen on saatu lisätietoa hulevesiverkoston kapasiteetistä.

Hulevesiverkoston viivytyskapasiteetti todettiin mallinnuksessa riittämättömäksi keran kolmessa vuodessa toistuvassa sadantatilanteessa. Työssä mallinnetuilla skenaarioilla oli mahdollista vähentää alueen tulvia, mutta osin tulviminen siirtyi skenaarioissa toisaalle eikä mallinnuksen avulla onnistuttu löytämään kokonaistaloudellisesti toimivia ratkaisuja verkoston parantamiseen ilman laaja-alaista verkoston saneerausta. Alueen hulevesien hallintarakenteita uusitaan kuitenkin joiltain osin hulevesien käsittelykapasiteetin lisäämiseksi. Kuitinmäenraitin osalta saneeraustarvetta tutkitaan tarvittaessa myöhemmin.

Puiston reunalla sijaitseva muuntamo poistuu rakennuksen alta ja uusi muuntamo sijoitetaan kansipihan alla olevan pysäköintilaitoksen yhteyteen niin, että sen huolto tapahtuu Koronakadun kautta. Tontin muu huoltoliikenne tapahtuu Koronakadun kääntöpaikan kautta.

### **4.4 Liikenne**

#### **4.4.1 Ajoneuvoliikenne**

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta ajoneuvoliikenteen reitteihin. Koronakatu säilyy päättävänä tonttikatuna, jolta on yhteys muuhun katuverkkoon Kuitinkadun ja Friisinkalliontien kautta. Koronakadun ja Kuitinmäentien välisen liittymän kieltävä merkintä säilyy asemakaavassa. Ajoyhteys uuteen asuinkortteliin osoitetaan ainoastaan Koronakadulta. Friisinkalliontien sekä Kuitinmäentien puoleisille korttelin sivuille merkitään kaavassa liittymäkielto. Autopaikkojen korttelialueen (LPA) liittymät säilyvät nykytilanteen mukaisesti Koronakadulla ja asemakaavan liittymäkieltomerkinnät tarkistetaan sen mukaiseksi.

Kaava-alueelle on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma (WSP 2022), jonka liikenteelliset ratkaisut on esitetty selostuksen liitteenä 2 olevassa katukartassa. Suunnitelmassa Koronakadun ratkaisuja muutetaan niin, että nykyinen ajoratapysäköinti poistuu ja ajorataa kavennetaan 5,5 metriin. Kadunvarsipysäköinti sijoitetaan pysäköintitaskuun, jonka molemmin puolin on mahdollista sijoittaa katupuita. Suunnitelmassa on huomioitu aiemmin suunnitellut pysäköintipaikat Koronakadun päähän. Myös Friisinkalliontielle ja Kuitinkadulle on esitetty ajoradan kaventamista. Muutos selkeyttää liikennenympäristöä ja tukee ajonopeuksien säilymistä alhaisina 30 km/h nopeusrajoitusalueella. Kuitinmäentien ajoneuvoliikenteen ratkaisut säilyvät nykyisellään. Katualueiden rajoja tarkistetaan niin, että liikenteen tilavarauksien lisäksi katualueelle mahtuu myös tarvittava kunnallistekniikka.

Ajoneuvoliikenteen määrät eivät merkittävästi muutu alueella. Liikenne-ennusteen mukaan Kuitinmäentien keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä (KAVL) on noin 16 000 ja Friisinkalliontien noin 5 000 ajoneuvoa vuorokaudessa vuonna 2040. Uuden asuinkorttelin laskennallinen ajoneuvoliikenteen tuotos on noin 150 ajoneuvoa vuorokaudessa eli noin kolme prosenttia Friisinkalliontien liikennemäärästä. Asuinkorttelin liikennetuotos on kuitenkin pienempi kuin nykyisen asemakaavan mahdollistaman liike- ja toimistorakennusten laskennallinen liikennetuotos. Käyttötarkoituksen muutos vaikuttaa liikenteen suuntautumiseen, eli aamuhuipputunnin aikana poistuvan ajoneuvoliikenteen määrä on suurempi kuin nykytilanteessa. Kaavamuutoksella ei kuitenkaan arvioida olevan vaikutusta liikenteen toimivuuteen.

#### **4.4.2 Jalankulku ja pyöräily**

Jalankulun ja pyöräilyn reitit säilyvät nykytilanteen mukaisesti katujen varsilla. Asemakaavasta poistetaan alikulkumerkinnot Kuitinmäentien ja Friisinkalliontien alitse, koska niiden toteuttaminen ei ole maanpinnan korkeusasemat, esteettömyyden vaatimustaso ja reittien sujuvuus huomioiden tarkoituksenmukaista. Tällöin alikulkuihin johtaville reiteille varattu puistoalue katujen varsilla voidaan muuttaa asemakaavassa korttelialueeksi.

Katualueiden mitoituksessa on huomioitu nykyisten jalankulun ja pyöräilyn reittien kehittäminen. Kuitinmäentien pohjoispuolinen ja Friisinkalliontien itäpuolinen jalankulku- ja pyörätie esitetään levennettäväksi suunnittelualueen kohdalla 4,5 metriä leveäksi, mikä mahdollistaa jalankulun ja pyöräilyn erottelun. Kuitinkadun eteläpuolelle ja Koronakadun länsipuolelle on osoitettu uudet jalkakäytävät. Muutokset ovat mahdollisia, kun katujen ajorataa kavennetaan nykyisestä. Pyöräily säilyy tonttikaduilla ajoradalla.

#### **4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Kaavamuutosalueen sisäinen liikenne muodostuu uuden asuinkorttelin sekä säilyvän autopaikkojen korttelialueen liikenteestä. Uuden asuinkorttelin pysäköinti sijoitetaan pihakannen alaiseen pysäköintihalliin, jonne osoitetaan ajoyhteys Koronakadun eteläosasta. Autopaikkoja edellytetään toteutettavaksi asunnoille vähintään yksi autopaikka 110 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa

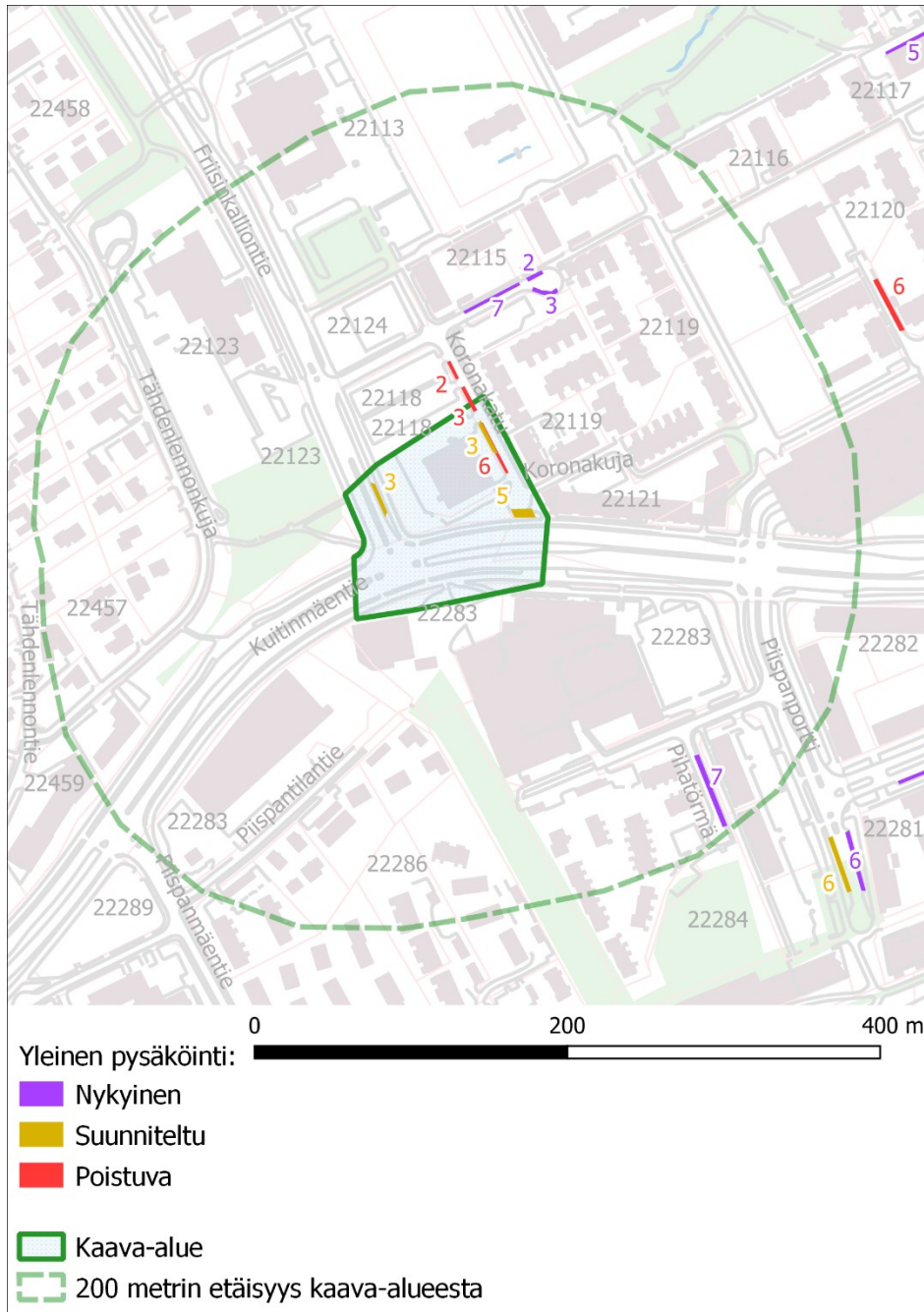
kohden. Liiketilaille autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi autopaikka 100 kerrosneliometriä kohden. Korttelisuunnitelmassa (Arkkitehtitoimisto Hedman & Matonmäki Oy 2022) on esitetty yhteensä 66 autopaikkaa kortteliin.

Autopaikkojen korttelialueelle (LPA) osoitetaan edelleen kaavamuutosalueen ulkopuolisen asuinkorttelin 22115 autopaikat. LPA-kortteliin ei kuitenkaan osoiteta nykyisen asemakaavan mukaista pysäköintilaitosta, koska nykyinen maantasoon toteutettu autopaikkamäärä on katsottu riittäväksi. AK-kortteliin 22115 on vireillä erillinen kaavamuutos VK3004 Kuitinkatu, jossa muutetaan korttelia koskevaa pysäköintimääräystä nykyisten laskentaohjeiden mukaiseksi. Sen seurauksena maantasopysäköintinä toteutettu autopaikkamäärä on myös asemakaavan vaatimukseen nähden riittävä, ja asemakaavan ja nykytilanteen välinen ristiriita poistuu. Kuitinkadun asemakaavamuutoksen seurauksena AK-kortteliin 22115 autopaikkojen vähimmäismäärä on noin 73 autopaikkaa, kun autopaikkoja on nykytilanteessa noin 110 paikkaa. Pysäköintialueen autopaikat on nykytilanteessa toteutettu nykyisiä suunnitteluohjeita kaapeampina ja nykymitoituksen mukaan kortteliin on mahdollista sijoittaa noin 100 autopaikkaa.

Autopaikkojen lisäksi asemakaavassa vaaditaan uuteen asuinkortteliin pyöräpysäköintiä. Asunnoille vaaditaan vähintään yksi pyöräpaikka 30 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään kaksi pyöräpaikkaa asuntoa kohden ja liiketilaille yksi pyöräpaikka 50 kerrosneliometriä kohden. Korttelissa on esitetty pyöräpaikkojen sijoittuminen katettuun tilaan rakennuksen sisälle sekä autohallin yhteyteen. Kansipihan pienen koon takia asemakaavassa ei sallita pyörävarastojen sijoittamista erillisinä rakennuksina pihalle.

Kortteliin on jalankulun ja pyöräilyn yhteydet suoraan Kuitinmäentien ja Friisinkalliontien jalankulku- ja pyöräteiltä sekä Koronakadulta pihakannen päälle johtavaa luiskaa pitkin. Pihakannelle on suunniteltu myös porrasyhteys Koronakadun eteläosasta. Korttelin jätehuolto on suunniteltu sijoitettavaksi Koronakadun kääntöpaikan läheisyyteen, jolloin jäteautot ja muu huoltoajo voi tarvittaessa hyödyntää Koronakadun kääntöpaikkaa pysähtymiseen. Korttelin pohjoisreunaan sijoitettava luiska pihakannelle palvelee tarvittaessa myös huoltoajoa. Asuinrakennusten pelastusreitit on suunniteltu kahden portaan kautta siten, että nostopaikkoja ei tarvita.

Lyhytaikaiselle vieras- ja asiointipysäköinnille tarkoitetut yleiset pysäköintipaikat sijoitetaan katualueelle. Koronakadun nykyiset noin 11 ajoratapaikkaa on esitetty poistettavaksi ja niitä korvaamaan Koronakadulle toteutetaan pysäköintitaskuun kolme autopaikkaa ja kääntöpaikan yhteyteen viisi autopaikkaa. Lisäksi Friisinkalliontielle on esitetty kolme uutta yleistä autopaikkaa pysäköintitaskuun. Kuitinkadun päässä olevat yleiset pysäköintipaikat säilyvät. Yleisen pysäköinnin sijoittaminen pysäköintitaskuun ajoradan sijaan selkeyttää katu ympäristöä ja parantaa liikenteen sujuvuutta. Yleiselle pysäköinnille annettu laskentaohje 1 ap/1 500 k-m<sup>2</sup> ei täyty kaavamuutosalueen ympäristössä.



Yleinen pysäköinti suunnittelualueella

#### 4.4.4 Joukkoliikenne

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta joukkoliikenteen järjestämiseen. Nykyiset pysäkit Kuitinmäentien ja Friisinkalliontien säilyvät. Matinkylän metroasema ja bussitermiinaali sijaitsevat noin 900 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Yhteydet suunnittelualueelta metroaseman sisäänkäynneille paranevat tulevaisuudessa Piispanportin ja Tynnyripuiston rakennustöiden valmistuessa.

Länsimetron toinen vaihe on rakenteilla ja metrolinjojen Matinkylästä Kivenlahden suuntaan on suunniteltu alkavan vuonna 2023. Samassa yhteydessä Etelä-Espoon



bussilinjasto muuttuu. HSL:n linjastosuunnitelman mukaan Friisinkalliontiellä liikennöivä linja 124 Tapiola–Niittykumpu–Espoonlahti–Tillinmäki säilyy, mutta nykyisin Kuitinmäentiellä liikennöivä linja 543 lakkautetaan.

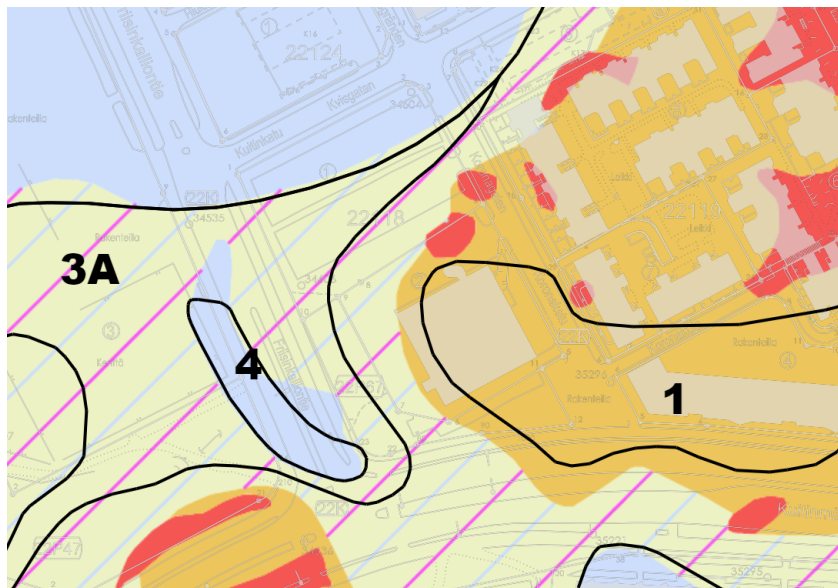
Pidemmällä tulevaisuudessa suunnittelualuetta tulee palvelemaan myös raitiotie, jos MAL2019-suunnitelman mukainen pikaraitiotieyhteys Matinkylästä Suurpellon ja Keran kautta Leppävaaraan toteutuu. Raitiotien on suunniteltu kulkevan Olarinkatua pitkin, jolloin lähin pysäkki sijaitsee noin 400 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Raitiotien toteuttamisesta ei kuitenkaan ole toistaiseksi tehty päätöksiä.

#### 4.4.5 Esteettömyys

Korttelialueet on suunniteltu esteettömiksi. Asuinrakennukseen on esteettömät yhteydet Kuitinmäentieltä ja Friisinkalliontieltä. Koronakadulta esteetön yhteys pihakannelle kulkee pohjoisreunan luiskaa pitkin.

#### 4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Korttelialue on rakentamisolosuhteiltaan vaihteleva. Asuin kerrostalojen korttelialueen rakennettavuusluokka on pääosin 1. Helposti rakennettava tai 2. Normaalisti rakennettava. Korttelialueen länsireuna on luokassa 3a. Vaikeasti rakennettava pehmeikkö. Autopaikkojen korttelialueella rakennettavuus vaihtelee normaalisti rakennettavasta vaikeasti rakennettavaan syvään pehmeikköön.



Maaperä ja rakennettavuuskartta (4/2022).



## 4.6 Luonnonympäristö

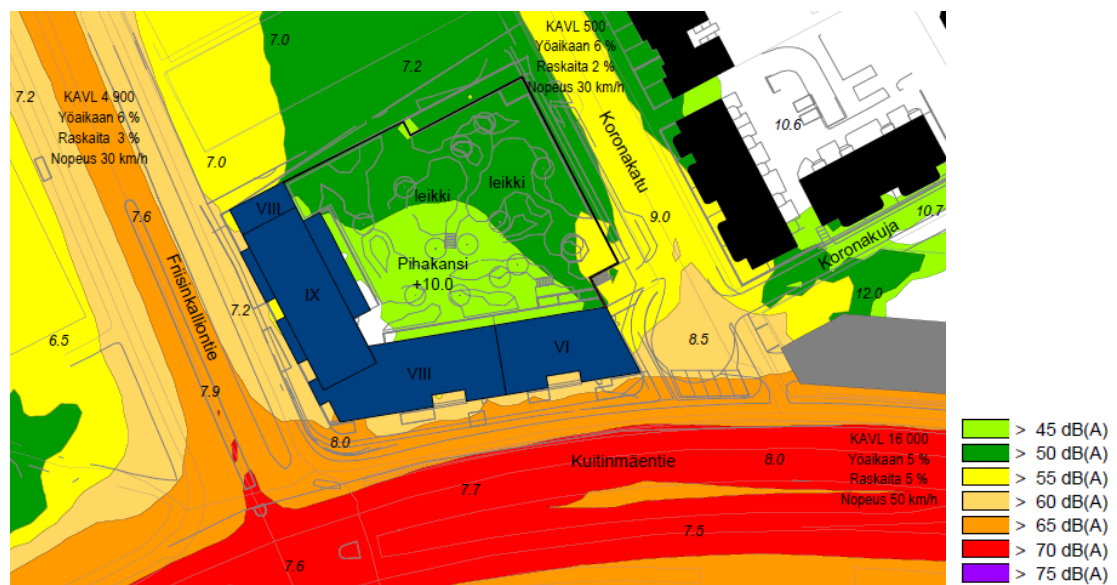
Kaava-alue on rakennettua eikä varsinaista luonnontilaista ympäristöä tai suojeltavia luontoarvoja ole säilynyt alueella. Kaavan rakentamisen myötä kansipihalle tulee istuttaa puita, pensaita sekä köynnöksiä, ja pihan ilmeen tulee olla vehreä. Katutilan viihtyisyyden lisäämiseksi kaavassa määrätään jäsentelemään Kuitinmäentien ja Friisinkalliontien puoleisia piha-alueita pienpuin ja pensasistutuksin. Koronakadun puolella kansipihan reuna sovitetaan katutilaan istuttamalla pihan reunaan pensaita sekä köynnöksiä. Autopaikkojen korttelialuetta reunustavat puut säilytetään kaupunkikuvalisista syistä. Lisäksi olevalla puustolla on merkittävä rooli alueen hulevesien hallinnan näkökulmasta.

## 4.7 Suojelukohteet

Kaava-alueella ei ole suojeltavia kohteita.

## 4.8 Ympäristön häiriötekijät

Liikenteen melu ja päästöt on huomioitu suunnittelussa. Kaavamuutosalueelle on laadittu meluselvitys (Promethor, 2021), jossa on esitetty melun leviäminen vuoden 2040 liikenne-ennusteen mukaisilla liikennemäärillä. Meluselvityksen mukaan Kuitinmäentien ja Friisinkalliontien suuntaisesti sijoittuvat rakennusmassat suojaavat asuinkorttelin piha-aluetta tehokkaasti melulta. Melutasot pihakannella alittavat päiväajan ohjearvon 55 dB ja yöajan ohjearvon 45 dB selkeästi. Kaavamuutoksen mukainen ratkaisu parantaa myös Koronakadun itäpuolella sijaitsevan rivitalon melutilannetta verrattuna ennustevuoden tilanteeseen, jossa nykyinen toimistorakennus säilyy.

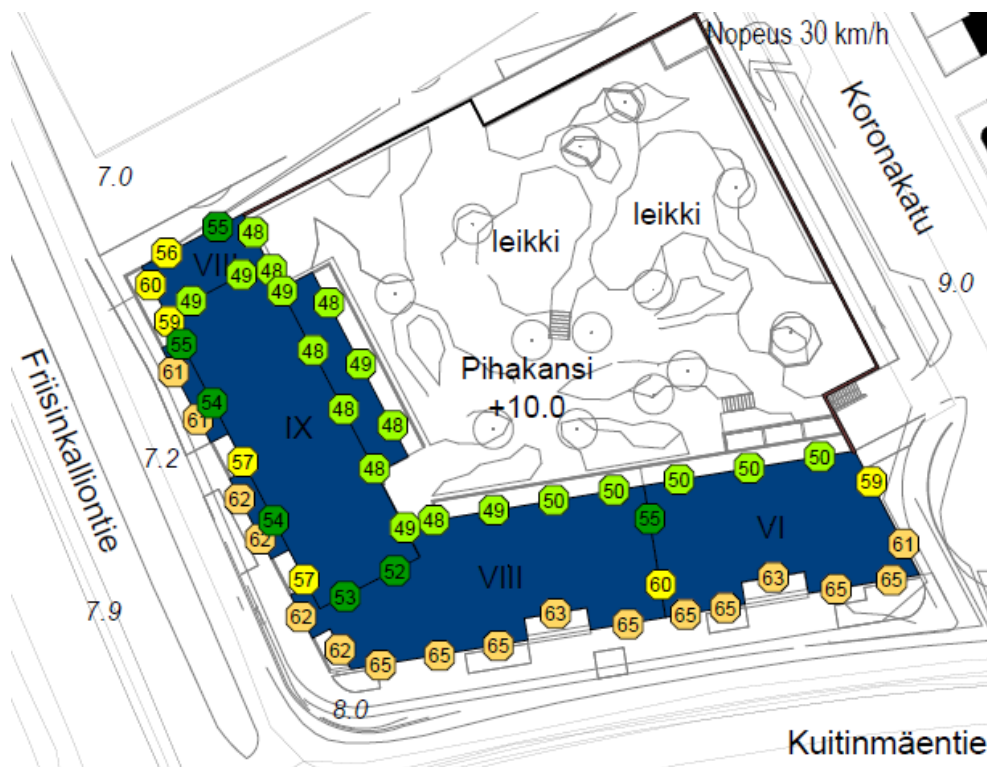


Liikennemelun leviäminen päivällä ennustetilanteessa, jossa uusi asuinrakennus on toteutettu. (Promethor 2021)



Liikennemelun leviäminen päivällä ennustetilanteessa, jossa nykyinen liikerakennus on säilytetty. (Promethor 2021)

Uuden asuinrakennuksen julkisivuihin kohdistuu meluselvityksen mukaan korkeimmillaan 65 dB:n melutaso Kuitinmäentien puoleisella julkisivulla. Friisinkalliontien puoleisella julkisivulla melutaso on korkeimmillaan 62 dB ja sisäpihan puolella korkeimmillaan 50 dB. Asemakaavassa on annettu määräys, että mikäli julkisivun melutaso ylittää 65 dB, tulee asunnon avautua myös alle 55 dB melutason suuntaan. Lisäksi parvekkeet ja terassit tulee lasittaa niin, että niillä alittuu ulkotilojen ohjearvo 55 dB. Meluselvityksen perusteella Kuitinmäentien ja Friisinkalliontien suuntaan avautuvat parvekkeet tulee siis lasittaa, mutta pihan puolella lasitus ei ole melun kannalta välttämätöntä. Asemakaavassa on määrätty, että Kuitinmäentien puoleisen julkisivun äänenieristävyyden tulee olla vähintään 32 dB, jolla saavutetaan sisätilojen ohjearvo 35 dB. Äänenieristävyyksvaatimuksessa on huomioitu 2 dB varmuusvara. Friisinkalliontien puoleisella julkisivulla sisätilojen ohjearvo saavutetaan tavanomaisin rakentein.



Julkisivuihin kohdistuvat suurimmat melutasot. (Promethor 2021)

Ilmanlaadun osalta suunnittelussa on tarkasteltu HSY:n minimi- ja suositusetaisyysä asumiselle. Liikenne-ennusteen perusteella laskettava minimietäisyys on 11 metriä Kuitinmäentien ajoradan reunasta mitattuna. Suositusetaisyys on 32 metriä Kuitinmäentien ja 10 metriä Friisinkalliontien ajoradan reunasta mitattuna. Asemakaavassa osoitettu asuinrakennuksen sijainti täyttää ilmanlaadun minimietäisyyden, mutta suositusetaisyys ei täyty. Tästä syystä asemakaavassa annetaan määräyksiä rakennuksen tuloilman otosta ja suodatuksesta.

#### 4.9 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen nimistöön.

## 5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

### 5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan toteutuminen yhtenäistää Kuitinmäentien pohjoispuolen kaupunkirakennetta. Nykyinen liikerakennus ja sitä ympäröivä pääasiassa pysäköintiin käytetty alue korvautuvat asuinrakennuksella ja kansipihalla. Rakennus on sijoitettu suurempien katujen varteen, jolloin naapurikortteleihin kohdistuva varjostus vähenee suhteessa nykyisen itäreunalla sijaitsevan toimistotalon aiheuttamaan varjostukseen. Rakennus myös suojaa jonkin verran naapurikorttelin rivitaloja Kuitinmäentien ja Friisinkalliontien liikennemelulta.

Kansipihan luonteen tulee olla vehreä ja sille istutetaan myös puita, jotka vaikuttavat myös ympäröivän alueen viihtyisyyteen. Piha jää kuitenkin rakennuksen varjoon suurena osana ajasta. Liiketilat on osoitettu katutasoon eri puolelle kuin millä muu asuinrakentaminen on, jolloin niiden häiritsevä vaikutus naapurikortteleihin on pienempi.

Melusta ja ilmanlaadusta on huolehdittu korttelissa erillisin määräyksin ja sijoittamalla rakennus piha-alueen ja vilkkaimpien katualueiden väliin. Asuntoja ei saa sijoittaa katutasoon ja raja-arvot ylittävän liikennemelun suuntaan avautuvien asuntojen tulee avautua myös hiljaisemmalle puolelle. Katujen puoleiset parvekkeet tulee lasittaa.

Asemakaavassa on tehty tarvittavat tilavaraukset uudelle jalkakäytävälle ja istutusvyöhykkeelle Koronakadun länsireunalle sekä jalankulun ja pyöräilyn erottamiseksi Kuitinmäentiellä ja Friisinkalliontiellä.

## **5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

Kaavan toteuttamiseksi korttelin maaperää muokataan ja korttelialueelta kaadetaan puustoa, jolloin menetetään hiilinieluja. Hiilinielujen määrä on kuitenkin melko pieni, tontin ollessa nykytilassaan jo pitkälti rakennettu. Kaava-alueen peittopinta-ala tulee kuitenkin lisääntymään, ja lisääntyvän vettä läpäisemättömän pinnan myötä, hulevesiä muodostuu nykytilannetta enemmän. Tätä kompensoidaan viivyttämällä hulevesiä korttelin viivytysrakenteissa. Kaavamuutosalueella kulkeva hulevesiuoma siirretään hulevesiviemäriin, joka ohjataan pois uudisrakennuksen alta. Rakentaminen pyritään toteuttamaan melko korkealla olevan pohjaveden pinnan koron yläpuolelle, jotta pohjaveden pintaa ei muutettaisi rakentamisen johdosta.

## **5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Kaavan toteuttamisen myötä joudutaan kaatamaan olevaa puustoa, jolloin jo rakennetun korttelin luonnon monimuotoisuus heikentyy hieman. Kortteli on kuitenkin tehokkaasti rakennettu jo nykyään, joten muutos ei ole merkittävä luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta. Olevan puuston tilalle, korttelin piha-alueelle istutetaan myös uusia puita, pensaita sekä muuta kasvillisuutta, jotka osaltaan kompensoivat poistunutta puustoa ja muuta kasvillisuutta. Vie kuitenkin aikaa ennen kuin uudet puut kasvavat kookkaiksi ja niiden alla olevan pihakansirakenteen rajallinen tekninen ikä rajoittaa niiden pitkäikäisyyttä. Vehreä piha tarjoaa kuitenkin elinympäristöjä pieneläimille ja kasvilajeille sekä vähentää osaltaan kaupunkien lämpösaarekeilmiötä ja auttaa hulevesien hallinnassa.

## **5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen**

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ajoneuvoliikenteen järjestelyihin. Ajoneuvoliikenteen määrä ei lisäännä, kun huomioidaan poistuvan liike- ja

toimistorakennusten korttelialueen laskennallinen liikennemäärä. Katukartassa esitetyt muutokset katualueille parantavat jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita alueella.

Joitakin korttelin etelä- ja länsireunalla sijaitsevia johtoja siirretään katualueelle. Kaukolämpölinja on vanha ja uusimistarpeessa, ja siirretään samalla katualueelle.

Alueen sähkönjakelun muuntamotarve on kasvanut jo aikaisempien kaavamuutosten yhteydessä rakennuskannan tiivistyessä. Kaava-alueelle on osoitettu sijainti niin kutsutulle tuplamuuntamolle.

## **5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Asemakaavan muutoksella muutetaan korttelin eteläosan pääkäyttötarkoitusta ja tehostetaan rakentamista. Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen tiivistää ja eheyttää alueen yhdyskuntarakennetta ja luo keskustamaisempaa kaupunkirakennetta sekä kaupunkikuvallisesti selkeämpää ympäristöä. Toteutuessaan alueen rakentaminen tuottaa noin 6 900 k-m<sup>2</sup> uutta asuinrakentamista, mikä vastaa noin 140 uutta asukasta.

Kuitinmäentien varren kaupunkikuva muuttuu eheämmäksi uuden rakentamisen sijoituessa samaan linjaan muun kadunvarren rakentamisen kanssa. Korttelin julkisivumateriaalit ja rakennuskorkeudet on sovitettu muuhun rakentamiseen. Kadun puolen julkisivuissa käytetään Kuitinmäelle tyypilliseen tapaan punatiiltä ja kivijalkakerros on esimerkiksi vaaleaa luonnonkiveä tai graafista betonia. Rakennus muodostaa luontevan päätteen Kuitinmäentien pohjoisreunalle muodostuvalle rakennusten kokonaisuudelle Piispansillan ja Friisinkalliontien välillä.

Katujen nykyiset puurivit säilytetään. Asuinkerrostalojen korttelialueen kohdalta poistuu jonkin verran puustoa. Kuitinmäentien ja Friisinkalliontien puoleiset katualueet jäsennellään pienpuu- ja pensasistutuksin. Kansipihan korkeusasema on suunniteltu siten, että kansipihan kasvillisuus tuo vehreyttä myös Koronakadun katutilaan.

## **5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen. Alueen väestönkasvu tukee lähiympäristön jo olemassa olevien palveluiden säilymistä ja auttaa uusien syntymistä. Korttelissa poistuu tyhjillään olevaa liiketilaa ja tilalle tulee lähes saman verran uutta tilaa kuin rakennuksessa oli käytössä vuonna 2022. Nykyaikaiset tilat parantavat yritysten toimintaedellytyksiä.

## **5.7 Muut merkittävät vaikutukset**

Asemakaavan muutoksella ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

## **6 Asemakaavan toteutus**

### **6.1 Rakentamisaikataulu**

Rakentaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Tarkemmasta aikataulusta päättävät alueen maanomistajat.

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

Asemakaava määräyksineen, tämä asemakaavaselostus ja korttelisuunnitelma (Arkitehtitoimisto Hedman & Matomäki, 18.11.2022).

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Toteutusta valvoo Espoon kaupungin rakennusvalvonta.

### **6.4 Sopimukset**

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

## **7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus**

Asemakaavan muutos kuuluu kaavoitusluokkaan III. Asemakaavan muutoksen laadinnassa noudatetaan tavanomaista kaavaprosessia.

Kaava on kuulutettu vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä 18.11.2020.

### **7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto**

#### **7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus**

Kaava-alueen liike- ja toimistorakennusten korttelialueen ja puistoalueen kohdalle esitetään VI-IX-kerroksista asuinkerrostaloa, jonka kivijalassa Kuitinmäentien puolella on noin 300 k-m<sup>2</sup> liiketilaa. Nykyinen toimistorakennus puretaan ja puistoalue poistuu liikennemelusta johtuvan heikon virkistysarvon vuoksi. Uusi rakennus sijoittuu Kuitinmäentien ja Friisinkalliontien varteen L-muotoisena ja rajaa katutilaa samassa linjassa viereisen osoitteessa Koronakatu 1 sijaitsevan rakennuksen kanssa. Myös rakennuksen julkisivumateriaalit ja kerrosluvut on sovitettu naapurirakennukseen. Rakennuksen kerroslukujen nousu Friisinkalliontien suuntaan luo Kuitinmäentien pohjoispuolelle Piispansilta länteen muodostuvalle kaupunkirakenteelle luontevan päätteen.

Korttelin pysäköinti on sijoitettu kansipihan alle, jonne ajo on Koronakadulta. Kansipihalle on sijoitettu ulkoiluvälinevarastot ja asukkaiden oleskelualueet.

Friisinkalliontien ja Kuitinmäentien ali ajantasakaavassa osoitetuista kevyen liikenteen yhteyksistä on luovuttu alueen maanpinnan korkojen ja niiden vuoksi ali- tai ylikuluille tarvittavien hyvin pitkien luiskien takia.

### **7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo**

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 23.11.2020 – 22.12.2020.

### **7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon**

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yhteensä 3 mielipidettä, 2 lausuntoa ja 1 kannanotto. Mielipiteet käsittelivät pääosin alueen käytötarkoitusta, rakentamisen määrää, liikennettä, kansipihaa, ilmastonmuutosta ja maankäyttösopimuksia.

Mielipiteet on huomioitu laskemalla kansipihan korkeutta ja siirtämällä sitä kauemmas Koronakadusta, jolloin väliin mahtuu istutusvyöhyke.

Caruna Espoo Oy pyysi lausunnossaan varaamaan kaava-alueelta tilan alueella jo sijaitsevalle puistomuuntamolle. Kaavavaiheen jälkeen käydyissä neuvotteluissa todettiin tarve nykyistä muuntamoaa suuremmalle yksikölle ja päätettiin tiiviin kaupunkirakenteen vuoksi varata muuntamolle tila kansipihan koilliskulmasta pysäköintihallista, jolloin muuntamon huolto saadaan järjestettyä suoraan Koronakadulta.

## **7.2 Kaavaehdotus**

### **7.2.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus**

Kaavan suunnittelun aikana on tutkittu erilaisia järjestelyitä asukkaiden yhteistilojen ja hulevesien käsittelyrakenteiden sijoittelulle ja kansipihan mitoitukselle.

Kansipihan korkoa on pyritty laskemaan mahdollisimman alas, kuitenkin niin, että pihalle on mahdollista toteuttaa riittävä kasvualusta pensaille ja pienille puille. Korkoa on sovitettu Koronakadun vastapuolella sijaitsevien rivitalojen Koronakadun puoleiseen pihakorkoon. Kansipihan reuna on suunnittelun edetessä siirretty kauemmas Koronakadun katualueesta, jotta väliin mahtuu pensain ja köynnöksin istutettava istutusalue. Näin katutilasta saadaan miellyttävämpää kävely-ympäristöä. Kansipihan viihtyisyyden ja korkomaailman vuoksi kansipihalla valmisteluvaiheessa sijainnut ulkoiluvälinevarasto on siirretty rakennukseen sisälle.

Hulevesien viivytys- ja puhdistusrakenteiden sijainnille on tutkittu useita vaihtoehtoja kaavan edetessä. Kaavassa on varattu viivytysputkelle tilaa sekä Koronakadun että LPA-alueen puoleisilta reunoilta. Aiemmin tutkittu sijoitusvaihtoehto Friisinkalliontien



ja/tai Kuitinmäentien puolella hylättiin, sillä se olisi estänyt puiden istuttamisen katualueen ja rakennuksen välille.

### **7.2.2 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 30.5.2022 - 28.6.2022.

Kaavaedotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtävälle.

### **7.2.3 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon**

Asemakaavan muutosehdotuksesta jätettiin yhteensä 2 muistutusta, 3 lausuntoa ja 1 kannanotto. Muistutukset käsittelivät pääosin jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä, Koronakadun mitoitusta, rakennusten aiheuttamaa varjostusta, rakennustöiden aiheuttamia häiriöitä ja kiinteistön tulevien osakkaiden yhdenvertaisuutta.

Asemakaavan sisältöön ei nähty muistutusten pohjalta tarpeelliseksi tehdä muutoksia. Esitetyt näkökulmat on riittävästi huomioitu jo kaavan ehdotusvaiheessa niiltä osin kuin niihin on kaavoituksessa mahdollista ottaa kantaa.

Ehdotusvaiheen jälkeen pihakannen tai rakennuksen alaisen pysäköintilaitoksen rakennusala on laajennettu siten, että autopaikkoja on mahdollista rakentaa myös rakennusrungon alle. Kaavakartalle on lisätty istutettavien puiden symbolit myös Kuitinmäentien puolelle rakennuksen ja katualueen väliin jäävälle kortteliosalle. Lisäksi kaavamääräyksiin on tehty pieniä sanamuotojen täsmennyksiä esimerkiksi melua ja rakentamisen tapaa koskien.

## **7.3 Kaavan hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

## **7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana**

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Seppo Järvi, Gerako Oy, toimitusjohtaja
- Heidi Kanner, Peab Oy, hankekehityspäällikkö (9/2022-)
- Kari Kuittinen, Peab Oy, yksikönjohtaja (9/2022-)
- Antti Välipakka, Peab Oy, maanhankintapäällikkö (9/2022-)
- Jesper Lindgren, Jatke Uusimaa Oy, kiinteistöjohtaja (-6/2022)
- Mikko Nuolioja, Jatke Uusimaa Oy, kiinteistökehityspäällikkö (-6/2022)
- Mari Matomäki, Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy, arkkitehti

- Petri Eurasto, Maisema-arkkitehtuuri PE Oy, maisema-arkkitehti
- Tommi Posa, Sitowise, geosuunnittelija, hulevedet

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut


- Tuuli Hietämäki, arkkitehti
- Salla Mäkelä, liikenneinsinööri
- Katariina Peltola, maisema-arkkitehti
- Sirpa Sivonen-Rauramo, aluearkkitehti

## 7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = kaupunginvaltuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
26.2.2016		Kaavoitushakemus puistolle 22P67 saapui
1.10.2020		Kaavoitushakemus tontille 22118/2 saapui
9.11.2020	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
18.11.2020		Vireille kuulutus OAS:n yhteydessä
23.11.2020 - 22.12.2020		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
30.9.2021		Kaavoitushakemus tontille (22118/1) saapui
11.5.2022	ksl	Kaavaehdotus nähtäville (MRA 27 §)
30.5.2022 - 28.6.2022		Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §)
8.12.2022	ksl	Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi
pp.kk.vvvv	kh	Kaavaehdotuksen hyväksyminen

/b	Ksl, muutettu	<i>Tuuli Hietämäki</i>	8.12.2022
	Nähtävillä MRA 27 §		30.5.-28.6.2022
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	<i>Tuuli Hietämäki</i>	11.5.2022
	Nähtävillä MRA 30 §		23.11.-22.12.2020
5382/2020	Ksj (OAS)	<i>Torsti Hokkanen</i>	9.11.2020
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue <b>322024</b>	Piir.nro <b>7426</b>
	Asemakaavayksikkö Detailplaneenheten	Mittakaava <b>1:1000</b>	Asjanumero <b>5382/10.02.03/2020</b>
<b>Koronakulma II</b> Asemakaavan muutos		Piirtäjä <b>ATo</b>	Päiväys <b>11.5.2022</b>
		Suunnittelija <b>THi</b>	Arkistotunnus <b>10 02</b>
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

*Tuuli Hietämäki*

Tuuli Hietämäki

Arkkitehti

*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja