

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.09.2023 § 100

§ 100

Kivenlahden kokonaistarkastelu ja täydennysrakentamisen periaatteet, 34. kaupunginosa Espoonlahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Leppäsyvä Hugo
Hokkanen Mervi
Lahti Kaisa-Liisa
Karhula Anja
Otranen Patrik
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

merkitsee tiedoksi 12.09.2023 päivätyn Kivenlahden kokonaistarkastelu ja täydennysrakentamisen periaatteet -raportin.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kivenlahden täydennysrakentamisen periaatteiden tarkoituksena on määrittellä yhtenäiset periaatteet ja lähtökohdat, joiden pohjalta alueen tulevia täydennysrakentamisen asemakaavahankkeita ohjataan. Työ palvelee alueen täydennysrakentamisen asemakaavoitusta niin, että alueen kulttuurihistorialliset arvot säilytetään ja muodostetaan monipuolista, viihtyisää kaupunkiympäristöä Kivenlahden identiteettiä vahvistaen. Työllä tuetaan Kivenlahden olevan keskustan elinvoimaisuutta sekä alueen liittymistä Kivenlahden metrokeskukseen.

Seuraavissa luvuissa määritellään, mitä alueella on tarkoitus säilyttää, mitä kehittää poistamalla ei toivottuja tai lisäämällä haluttuja piirteitä sekä miten asemakaavoitus tukee muita kaupungin toimijoita, kuten kaupunkitekniikan keskusta ja rakennusvalvontaa.

Täydennysrakentamisen periaatteita täydentää ja perustelee Kivenlahden kokonaistarkastelu.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Aluerajaus

Kivenlahden kokonaistarkastelun ja täydennysrakentamisen periaatteiden tarkastelualueen koko on noin 80 hehtaaria. Tarkastelualue sijaitsee suurimmaksi osin 600 metrin säteellä Kivenlahden metroasemasta. Alue rajautuu lounaassa mereen ja Tyrskyvuoren virkistysalueeseen. Kaakossa se rajautuu Tyrskyvuori-, Tyrskykuja-, Kivenlahdenkatu-, Maininki- ja Jälkimaininki-katuihin sekä Aallonpohjan virkistysalueeseen. Pohjoisessa alueen rajan muodostaa Höyrylaivantie, Vanha Jorvaksentie sekä Kivenlahden metrokeskuksen alue.

Maanomistus

Espoon kaupunki omistaa alueen katu- ja viheralueet sekä koulun, päiväkodin ja terveysaseman tontit. Muut alueet ovat pääosin yksityisessä maanomistuksessa.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050, jonka Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020. Uusimaa-kaava 2050:ssä Kivenlahden alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Alueelle on osoitettu metron linjaus sekä liityntäpysäköintialue. Alueen pohjoispuolella kulkee seudullisesti merkittävä tie, Länsiväylä.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka sai lainvoiman vuonna 2010. Espoon eteläosien yleiskaavassa alueen lähelle on osoitettu metron pysäkki. Metroaseman viereiset korttelit on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Muilta osin alue on pitkälti varattu asuntoalueeksi. Kivenlahden amfin alue sekä Kivenlahden keskustan kaksi keskeistä korttelia on osoitettu kaupunkikuvallisesti tai maisemallisesti merkittäviksi alueiksi. Tarkastelualueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060.

Tarkastelualueella on voimassa useita asemakaavoja, joista suurin osa pohjautuu alueen alkuperäiseen Kivenlahti I A -asemakaavaan. Alueen asemakaavoissa on yhteensä noin 260 000 kerrosneliometriä rakennusoikeutta. Rakennusoikeudesta noin 251 000 kerrosneliometriä on

asuin- ja liikerakentamista ja 9 000 kerrosneliömetriä on varattu yleisten toimintojen (Y) tonteiksi.

Kivenlahden kaupunkirakenteen, arkkitehtuurin ja maisema-arkkitehtuurin ominaispiirteet

Kivenlahti on rakennettu vaiheittain 1970–2000-luvuilla, pitkälti Kivenlahti I A -asemakaavan periaatteiden mukaan. Alueen kaupunkirakenne seuraa suorakulmaista koordinaatistoa. Kivenlahden rakennukset ovat pääosin varsin matalia, noin 3–6-kerroksisia kerrostaloja ja 1–2-kerroksisia rivitaloja. Kaupunkirakenteeseen tarkasti sommitellut korkeammat tornitalot erottuvat maamerkkeinä. Kivenlahden rakennettua keskustaa ympäröivät kallioisen metsäisillä selän-teillä sijaitsevat laajat viher- ja virkistysalueet.

Kivenlahden keskeiset osat muodostavat kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti arvokkaan alueen. Lisäksi osalla alueen rakennuksista on tunnistettu rakennustaiteellista arvoa.

Kivenlahden kaupunkirakenteen ominaispiirteitä ovat erityisesti sen suorakulmainen koordinaatisto, rakennusten taitava sommittelu maastonmuotoihin, rannalta koillisen suuntaan nouseva kaupunkirakenne, maamerkkimäiset tornit, virkistysalueille ja raiteille avautuvat maanvaraiset korttelipihat sekä autoliikenteestä erotettujen kävelyraittien ja niihin liittyvien kaupunkitilojen kokonaisuus.

Kivenlahden arkkitehtuurin yleisiä ominaispiirteitä ovat vaaleat elementtipinnat, tiili, rakennusosien pienipiirteinen sommittelu ja ylempien kerrosten osalta kevennetyt rakennusmassat. Alue jakautuu lisäksi useampaan osa-alueeseen, joissa korostuvat omat arkkitehtoniset erityispiirteet. Näitä erityispiirteitä esitellään tarkemmin Kivenlahden kokonaistarkastelussa.

Alueen maisema-arkkitehtonisia ominaispiirteitä ovat erityisesti vehreät, virkistysalueille avautuvat korttelipihat ja autoliikenteestä erotettujen kävelyraittien ja aukoiden kokonaisuus. Tyrskyvuoren, Lainekallion ja Hyökkyvuoren alueilla on todettu olevan maisemallista arvoa. Vehreät kadut ja raitit, rantaraitin ja aukiotilojen pienipiirteinen maisemasuunnittelu sekä maanvaraisten asukapihojen avautuminen viheralueille ja raiteille ovat ominaisia piirteitä Kivenlahden keskeisten alueiden maisema-arkkitehtuurille. Julkisten ulkotilojen materiaaleissa, rakenteissa ja sommittelussa korostuvat merelliset viittaukset ja teemat sekä suorakulmainen muotokieli. Alueen korkeilta kohdilta aukeavat pitkät avoimet merinäköymät, ja myös kaupunkirakenteen periaatteet ja harkitut näköymäkselit nostavat meren tärkeäksi elementiksi Kivenlahden maisemassa.

Kivenlahden liikenneratkaaisu perustuu varsin leveisiin ja vehreisiin katuihin sekä kaduista erotettuun kävelyraittien ja aukoiden kokonaisuuteen. Erityisesti kävelyraittien ja aukoiden kokonaisuus on osa Kivenlahden arvokkaita ja säilytettäviä ominaispiirteitä.

Tarkastelualueen pohjoispuolelle on rakentumassa Kivenlahden metrokeskuksen ja Marinkallion alueet, joiden kaupunkirakenne noudattaa eri periaatteita kuin tarkastelualue.

Kaupunkirakenne ja palvelut

Kivenlahden oleva kaupunkirakenne, mittakaava ja koordinaatisto toimivat täydennysrakentamisen lähtökohtina. Kaupunkirakenteen arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Keskustan ja metrokeskuksen rajavyöhykkeellä edistetään sellaisia kaupunkirakenteellisia ratkaisuja, jotka tukevat luontevaa siirtymää alueiden välillä arkkitehtuurin, tilojen ja yhteyksien osalta.

Alueen kaupallisten palveluiden ydinvyöhykkeen muodostaa tarkastelualueen pohjoispuolella sijaitseva Kivenlahden metrokeskus sekä siihen liittyvä Kivenlahdentorin ja Merenkäynti-raitin ympäristö. Länsimetron jatkealueen kaupallisessa selvityksessä esitetään Kivenlahden kaupan mitoituksena vuodelle 2030 päivittäistavarakauppaa 6 000 k-m² ja keskustaerikoiskauppaa ja -palveluita yhteensä 15 000 k-m². Kivenlahden liike-, palvelu- ja työskentelytiloja kehitetään tähän mitoitukseen perustuen.

Kivenlahdentorin ja Merenkäynnin ympäristö muodostaa kauppakujamaisen tilasarjan, jota kehitetään keskeisenä kivijalkapalveluiden akselina ja Kivenlahden eri osat yhteen sitovana kaupunkitilana. Liiketiloja ohjataan kivijalkoihin myös muissa keskustan kortteleissa. Tavoitteena on luoda puitteita työskentelylle, kohtaamisille ja aktiiviselle kaupunkielämälle Kivenlahden keskustassa. Meritorin ympäristössä tuetaan yksityisen ja julkisen tilan rajan selkeyttämistä sekä pienimuotoisen uuden kaupallisen- ja palvelutoiminnan kehittämistä.

Merellisiä palveluita ja virkistyspalveluita ohjataan Marinsataman ja Kivenlahden uimarannan alueelle Suur-Espoonlahden virkistysvision ja Espoon merellisen virkistysvision mukaisesti. Yhteyksiä sekä niiden roolia ja saavutettavuutta kaupunkirakenteessa kehitetään. Lainepolkua suunnitellaan metron sisäänkäynniltä Kivenlahden uimarannalle kulkevana vehreänä virkistysyhteytenä.

Kivenlahden kehittämisessä tutkitaan mahdollisuuksia uuden päiväkodin sijoittamiselle ja pyritään varaamaan sille riittävät tilat.

Täydennysrakentaminen

Täydennysrakentamisen tulee säilyttää Kivenlahden kaupunkirakenteen, kaupunkikuvan ja arkkitehtuurin ominaispiirteet ja asettua osaksi Kivenlahden kulttuuriympäristön kokonaisuutta. Täydennysrakentamista suunniteltaessa tulee tutkia rakentamisen vaikutus kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseen. Arvokkaiden kohteiden rooli maisemassa, alueidentiteetissä ja orientoitavuudessa tulee säilyä. Maamerkkirakennusten aseman tulee säilyä suurmaisemassa.

Kivenlahden arkkitehtuurin ominaispiirteet toimivat uuden rakentamisen suuntaviivoina. Täydennysrakentamisen tulee sopeutua Kivenlahden mittakaavaan. Uuden rakentamisen tulee mukaila olevan rakentamisen korkeutta tai olla maltillisesti sitä korkeampaa. Hieman korkeamman rakentamisen paikat (yli 8 kerrosta) ovat poikkeuksia ja ne suunnitellaan tarkasti. Tällaiset paikat sijoittuvat pääosin Kivenlahden metrokeskuksen läheisyyteen.

Kortteleiden mahdollisten maanalaisten tai pihakanteen perustuvien pysäköintiratkaisujen tulee noudattaa Kivenlahden kaupunkikuvallisia periaatteita. Kansipihojen tulee asettua luontevasti osaksi pihojen kokonaisuutta. Kansipihojen tulee liittyä ympäröiviin alueisiin ilman suuria tasoeroja, eivätkä ne saa muodostaa korkeita muureja.

Alue jakautuu täydennysrakentamisen osalta kolmeen alueeseen: säilytettävään, vähäisiä muutoksia kestäväään ja muutoksia kestäväään. Lisäksi tarkastelualueeseen kuuluu maisemallisesti arvokkaita laajoja virkistysalueita, joille ei ohjata täydennysrakentamista.

Säilytettävän alueen muodostavat Kivenlahden rakennetun ympäristön inventoinnissa tunnistetut rakennustaiteellisesti arvokkaat kohteet. Merkittävät muutokset rakennusten ulkomuodossa eivät lähtökohtaisesti ole mahdollisia tällä alueella. Rakennusten kehittämisen lähtökohtana on peruskorjaaminen ja toiminnan ylläpitäminen. Rakennuksen massan sisällä voidaan tehdä muutoksia.

Vähäisiä muutoksia kestävä alue käsittää kaupunkikuvan arvojen kannalta keskeisiä kortteleita ja kortteleiden osia Kivenlahden keskustassa. Vähäisiä muutoksia kestäväällä alueella voidaan tutkia sellaisia muutoksia rakennuksen massaan, jotka eivät aiheuta merkittäviä muutoksia Kivenlahden kaupunkirakenteeseen tai kaupunkikuvaan. Suositeltava täydennysrakentamisen tapa on vähäisten korotusten (1–2 kerrosta) tekeminen olemassa oleviin rakennuksiin. Purkavan täydennysrakentamisen tulee olla perusteltua. Uudisrakennuksen mittakaavan ja tyylin tulee soveltua alueen kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan.

Muutoksia kestäväällä alueella on mahdollista tehdä perusteltuja muutoksia kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan. Alueen kaupunkirakennetta on mahdollista tiivistää erityisesti pysäköintikenttien tai matalien pysäköintitalojen osalta, mikäli pysäköinti voidaan ratkaista muulla tavalla. Muutoksia kestäväällä alueella voidaan tutkia myös rakennusten maltillisia korotuksia ja perusteltua purkavaa täydennysrakentamista. Alueen täydennysrakentamisessa tulee huomioida rakentamisen välillinen vaikutus Kivenlahden kaupunkikuvan arvoihin.

Virkistysalueet ja julkiset ulkotilat

Virkistysalueiden ja julkisten ulkotilojen kehittämisen tulee tapahtua Kivenlahden identiteettiä ja arvoja kunnioittaen. Laajat viheralueet rajataan täydennysrakentamisen ulkopuolelle ja niiden virkistyskäyttöä kehitetään.

Virkistyspalveluita ohjataan erityisesti Hyökyluodon, Kivenlahden uimarannan ja Aallonpohjan virkistysalueille Suur-Espoonlahden virkistysvision mukaisesti. Virkistyspalveluiden kehittämisen painopisteenä korostuvat yhteydet saaristoon sekä ranta-alueiden virkistystoiminnot. Merellisiä palveluita ja virkistyspalveluita yleisesti keskitetään varsinkin Marinsatamaan, Kivenlahden uimarannan alueelle sekä Meritorin alueelle. Tavoitteena on virkistyspalveluiden monipuolistaminen alueella ja niiden kehittäminen kasvavan asukasmäärän tarpeita vastaavaksi.

Virkistysyhteyksiä kehitetään. Tavoitetilana on laadukas ja jatkuva ulkoilureittien verkosto. Alueen tärkein virkistysyhteys on merenrannassa kulkeva rantaraitti. Toinen alueen tärkeä päävirkistysyhteyssuunta kulkee Kiviruukista Seitsenmerenreitillä ja Aallonpohjan kautta Espoonlahden keskukseen. Laajemmassa mittakaavassa keskeisiä ovat myös yhteydet rannalta Kiviruukkiin ja yhä siitä Keskuspuiston suuntaan.

Tärkeimmät yhteydet Kivenlahden metrokeskukselta rantaan ovat Merenkäynnin ja Lainepolun raitit. Merenkäyntiä kehitetään aktiivisena

kauppakujamaisena kaupunkitilana ja Lainepolkua rauhallisempänä
vehreänä virkistysyhteytenä.

Liikenne

Kivenlahden liikenneratkaisua suunnitellaan ensisijaisesti metrolienteeseen pohjautuen. Suuret liikenteelliset muutokset alueella on jo tehty Kivenlahden metrokeskuksen maankäytön suunnittelun yhteydessä. Katuverkkoa ja katuhierarkiaa ei siten täydennysrakentamisen yhteydessä muuteta. Alueen katujen liikennejärjestelyt ovat kuitenkin osin vanhentuneet, ja niitä on tarkoitus kehittää kaventamalla ylileveitä ajoratoja ja päivittämällä pyöräilyn järjestelyjä.

Katualueita tulee suunnitella kaupunkimaisina puistokatujen vehreys säilyttäen. Muutosten tulee kunnioittaa Kivenlahden ominaispiirteitä.

Alueen pyöräily-yhteyksiä kehitetään. Leveät katualueet mahdollistavat uusien pyörätiejärjestelyiden suunnittelun. Erityisesti Kivenlahdenkadulla on puutteelliset pyöräily-yhteydet, joita on tarkoitus parantaa.

Kivenlahden käveltävyyttä tuetaan ja metrolta merelle kulkevia jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä kehitetään. Tavoitetilassa Lainepolku kulkee metron sisäänkäynniltä Kivenlahden uimarannalle. Kävely-yhteyksien kehittämisessä keskeistä on niiden jatkuvuus, laatu ja esteettömyys. Kaavamuutosten yhteydessä pyritään kehittämään jalankulun esteettömyyttä.

Täydennysrakentamisen suunnittelussa huolehditaan myös ajoneuvoliikenteen sujuvuudesta ja yleisestä pysäköinnistä.

Kestävä kehitys

Täydennysrakentamisella vastataan kasvavan väestön asuintarpeeseen joukkoliikenteeseen ja olevaan palveluverkoston tukeutuen. Kivenlahden tavoitteilla tuetaan toiminnoiltaan sekoittunutta kaupunkirakennetta. Kivijalkaliiketoiminnan ohjaamisella tuetaan maantasokerrosten toiminnallista ja kaupunkikuvallista monipuolisuutta. Täydennysrakentaminen hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria.

Täydennysrakentamisen tavoilla edistetään ilmastoviisasta rakentamista. Ratkaisuissa pyritään hyödyntämään olemassa olevaa rakennuskantaa niin paljon kuin mahdollista. Rakentamisella pyritään mahdollistamaan elävän ja toiminnallisesti monipuolisen kaupungin kehittäminen.

Virkistysalueita koskevilla tavoitteilla tuetaan virkistyspalveluiden monipuolistamista ja kehittämistä kasvavan asukasmäärän tarpeita vastaavaksi. Laajojen viheralueiden säilyttämisellä tuetaan viheryhteyksien jatkuvuutta ja luonnon monimuotoisuutta. Vehreät puistokatut ja korttelipihat ylläpitävät miellyttävää pienilmastoa.

Joukkoliikenteeseen tukeutuva liikenneratkaisu edistää kestävän liikkumisen tavoitteita. Tavoitteilla tuetaan myös käveltävyyden ja pyöräilyreittien kehittämistä.

Asukasosallistuminen

Tärkeänä lähtökohtana työlle on ollut vuorovaikutus alueen asukkaiden kanssa. Vuonna 2020 järjestettiin asukasillat, joissa kerättiin palautetta Kivenlahden täydennysrakentamiseen liittyen. Palautteissa korostui

erityisesti kuusi teemaa, jotka olivat: rantavyöhykkeen kehittäminen virkistyksen kulmakivenä, viheralueiden jättäminen rakentamisen ulkopuolelle ja viherteeman huomioiminen uuden rakentamisen yhteydessä, asukaspuiston kehittäminen, täydennysrakentamisen ohjaaminen jo rakennetuille alueille, ostarin kehittäminen sekä kestävän ja sosiaalisen elämäntavan tukeminen. Näiden teemojen huomioiminen on keskeisenä lähtökohtana Kivenlahden täydennysrakentamisen periaatteissa.

Oheismateriaali

- Kivenlahden kokonaistarkastelu ja täydennysrakentamisen periaatteet