

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.02.2025 § 22

§ 22

Luutnantinkuja, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 114003, 51. kaupunginosa Leppävaara

Valmistelijat / lisätiedot:
Kivelä Veera
Westerlund Ina
Pennanen Tarja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Luutnantinkujan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 140003.

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.2.2025 päivätyn Luutnantinkuja – Löjtnantsgränden asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7540, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 114003.

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4
järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Luutnantinkujan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 140003,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.2.2025 päivätyn Luutnantinkuja – Löjtnantsgränden asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7540, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 114003,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi sen puheenjohtajaksi Julia Lindholmin.

Selostus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan toimistorakentamista Kehä I:n varteen, entisen Perkkaan koulun tontin länsireunaan hiekkakentälle. Tavoitteena on myös siirtää nykyinen jalankulun ja pyöräilyn silta Kehä I:n suuntaiseksi ja suunnitella yhteys baanatasoiseksi. Suunnittelualueen läpi osoitetaan julkinen pohjoiseteläsuuntainen julkinen jalankulun ja pyöräilyn reitti, joka luo jatkumoa Vanhan-Albergan puutarhan virkistysreitille. Toimistokorttelin pysäköinti on keskitetty pysäköintilaitokseen ja sen vieraspysäköinti sijoittuu omalle pysäköintialueelleen.

Suunnittelualueelle on rakentunut voimassa olevan kaavan mukainen uusi päiväkotikoti. Päiväkotikoti kuuluu myös kaavamuutosalueeseen, ja sen osalle asemakaava laaditaan toteavana.

Kaava-alueen pinta-ala on 46 090 m² ja kokonaiskerrosala 27 048 k-m². Asemakaavan muutoksen myötä suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa 20 248 k-m². Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy noin 522 työpaikalla (1 työpaikka/45 k-m²).

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Luutnantinkuja - Löjtnantsgränden, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7540, käsittää korttelin 51008, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 114003

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 8.4.2024 päättämään suunnitteluvaraukseen perustuen. Suunnitteluvarauksen haltija on Peab Kiinteistökehitys Oy.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 24.4.2024.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Kehä I:n itäpuolella. Lisäksi aluetta rajaa pohjoisessa Majurinpolun jalankulun ja pyöräilyn reitti, idässä Luutnantinkuja ja pohjoisessa Everstinkatu sekä Säterinsolmu.

Suunnittelualue käsittää länsipuolen Kehä I:tä sivuavan hiekkapelikentän ja sen itäpuolella sijaitsevan vuonna 2024 valmistuneen Perkkaan päiväkodin. Hiekkakentän ja Kehä I:n välisellä alueella on meluste. Suunnittelualueen koillisreunaa sivuaa Omnian ammattiopiston toimipiste. Lisäksi päiväkodin itäpuolella kohoavat nykyiset, 1970-luvulla rakentuneet noin seitsenkerroksiset asuinkerrostalorakennukset pysäköintialueineen.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee puistoalue Vanhan-Albergan puutarha. Alueella sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitetut Vanhan-Albergan kartanon jäännökset, osa kartanon muotopuutarhaa sekä osa keskiaikaisen kylän alueesta. Kehä I:en länsipuolella sijaitsee Albergan kartano kartanopuistoineen.

Säterinkadun eteläpuolelle jää toimistorakennusten vyöhyke pysäköintilaitoksineen. Lisäksi niiden kupeessa sijaitsee kolme 1910-luvulla rakentunutta puutaloa.

Suunnittelualue on Espoon kaupungin omistuksessa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Uusimaa 2050 -kaavakokonaisuudessa alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Merkinnällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä.

Suunnittelualueella sivuaa maakunnallisesti merkittävä tie, sekä päärata ja lähistöllä sijaitsee keskustatoimintojen alue.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava.

Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnittelualue on määritetty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Asemakaavoitettaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat tulee yleiskaavan mukaan sijoittaa siten, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Lisäksi alueelle on yleiskaavan mukaan mahdollista sijoittaa palveluasuntoja. Suunnittelualueella sivuaa työpaikka-alueet (TP) sekä asuntoalue (A).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

Valmisteilla oleva vuoteen 2060 tähtäävä Espoon yleiskaava puoltaa työpaikan toteutumisen suunnittelualueen länsiosaan. Uudessa yleiskaavassa suunnittelualueen länsiosa liittyy osaksi olemassa olevaa työpaikka-alueita (TP).

Asemakaava

Alueella on voimassa ”Perkkaa IV”-asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu pääasiassa opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YOSk), jolle saa lisäksi rakentaa asuntoja kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Rakennusoikeutta on osoitettu 6 800 kerrosalaneliömetriä (k-m²). Kulku alueelle on mahdollista Luutnantinkuja–katualueelta.

Yläindeksillä ”k” tarkoitetaan, että alue varataan kaupungin käyttöön. Rakennettavaksi vaadittavan autopaikkamäärän päättää rakennuslupaa myöntävä viranomaisen rakennuslupahakemuksen yhteydessä annetun selvityksen perusteella. Autopaikkoja on rakennettava kuitenkin vähintään 1 ap/kerrosalan 150 m²:ä kohti.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 15.4.2024. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 28.5.2024 mennessä. Mielipiteitä saatiin kuusi kappaletta. Kannanottoja ja lausuntoja kaksi.

Valmisteluaineistosta jätetyn palautteen sisältö oli yhtenäistä. Mielipiteissä nousivat esiin huoli alueen vehreyden ja viheralueiden säilyvyydestä sekä jatkuvuudesta, pysäköinnin volyyymi sekä sen sijoittelu alueella, ja suunnitelman mittakaava verrattuna kontekstiinsa.

Asukastilaisuus pidettiin 13.5.2024.

Asukastilaisuudessa saatu palaute oli linjassa kirjallisen palautteen kanssa. Palautteessa puhuttiin Vanhan-Albergan puutarhan sekä alueen muun vehreyden herkkyydestä, rakentamisen sekä pysäköinnin volyyymistä ja alueen liikenteestä.

Helsingin Seudun Ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnossa otettiin kantaa alueen nykyisiin ja tuleviin kunnallisteknisiin verkostoihin. Saatua palaute on pyritty huomioimaan kaavan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Maankäytön perusratkaisu on muuttunut pysäköinnin osalta merkittävästi. Pysäköintilaitosta on siirretty sekä käännetty sen ehdotetulta sijainnilta kauemmas Majurinpolun kävelyn ja pyöräilyn reittiä. Lisäksi valmisteluaineistossa esitetty pysäköintikenttä on poistettu ja sen tilalle on suunniteltu Vanhan-Albergan puutarhan virkistysyhteyttä vahvistava vehreä julkinen aukio.

Vanhan-Albergan puutarhan läheisyys on otettu huomioon siirtämällä toimistorakennuksen korkein volyyymi suunnittelualueen eteläosaan. Lisäksi toimistorakennuksen ja pysäköintilaitoksen sekä puutarhan väliselle alueelle on määrätty puustoinen istutusvyöhyke.

Myös pysäköinnin volyyymi on laskenut ja pysäköintilaitoksen vaikutusta Majurinpolun kävelyn ja pyöräilyn reittiin on lievennetty.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen käyttötarkoitus muuttuu opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YOSk) toimistorakennusten korttelialueeksi (KT-1) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL).

Toimistorakennusten korttelialue (KT-1)

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan toimistorakentamisen (KT) kaavamuutosalueen länsiosassa sijaitsevalle hiekkakentälle. Lisäksi alueelle on mahdollista sijoittaa ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja, kuten laboratoriotiloja ja työhuoneita. Myös palvelu- ja liiketiloja on mahdollista sijoittaa rakennuksen kivijalkaan.

Toimistokerroksen matalin osa on viisikerroksinen ja korkein 13 kerrosta. Rakennus on tasakattoinen ja kaavassa määrätään, että sen kattopinnat on peitettävä aurinkopaneelein tai viherkattona.

Rakennusmassa madaltuu kohti Vanhan-Albergan puutarhaa. Täten taataan muinaismuistolailla suojellun puutarhan valo-olosuhteiden säilyminen.

Toimistorakennusten korttelialueen vehreyttä ohjataan viherkertoimella. Majurinpolun kävelyn ja pyöräilyn reitti erotetaan toimistokorttelista puilla ja pensaille istutettavalla alueen osalla, jonka oleva puusto ja kasvillisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Korttelialueen aukio mahdollistaa alueen läpi kulkevan vihreän pohjoiseteläsuuntaisen julkisen virkistysyhteyden.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

Suunnittelualueen itäosassa sijaitsee vuonna 2024 valmistunut päiväkotikoti, joka kuuluu kaavamuuotosalueeseen. Sen osalta asemakaava laaditaan toteavana. Päiväkodin autopaikat sijaitsevat omalla pysäköintialueella.

Majurinpolun kävelyn ja pyöräilyn reittiä reunustaa puilla ja pensaille istutettava alueen osa, jonka oleva puusto ja kasvillisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Päiväkodin tontin kaakkoiskulmassa sijaitsee muutama maisemallisesti merkittävä mänty. Nämä on kaavassa osoitettu säilytettäväksi s-1-merkinnällä.

Pysäköinnin korttelialueet (LPA ja LPA-1)

Toimistorakennusta palveleva pysäköinti toteutetaan keskitetysti pysäköintilaitokseen (LPA-1). Lisäksi sille on osoitettu vieraspaikkoja 13-paikkaiselle pysäköintialueelle uuden Luutnantinkadun varteen (LPA).

Pysäköintilaitoksen itäpuolella sijaitsee asuinkerrostaloja. Siksi toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota erityisesti valaistukseen ja autojen ajovalojen suuntauksiin.

Pysäköintilaitokselle, pysäköintialueelle sekä toimistorakennuksen huoltopihalle on suunniteltu uusi katuyhteys (Luutnantinkatu) etelästä.

Pysäköinnin korttelialueiden vehreyttä ohjataan viherkertoimella. Pysäköintilaitoksen kattopinnat tulee toteuttaa viherkattoina tai niiden tulee olla energiantuotannon käytössä.

Luutnantinkadun päässä on kääntöpaikka, jonka yhteydessä on kolme yleistä pysäköintipaikkaa, jotka toimivat ensisijaisesti saattoliikennepaikkoina.

Baana (pp-1)

Kaavamuutoksen tavoitteena on myös mahdollistaa baanatasoiseksi suunnitellun kävelyn ja pyöräilyn reitin toteuttaminen Kehä I:n varteen. Tämä korvaisi nykyisen suunnittelualuetta halkovan kävelyn ja pyöräilyn sillan.

Liikenne

Suunnittelualue on erittäin hyvin saavutettavissa eri kulkumuodoilla. Kävelyn ja pyöräilyn reitistöjen toimivuutta on painotettu, mutta myös joukkoliikenteen ja ajoneuvoliikenteen toimivuus on varmistettu.

Liikenteen toimivuustarkastelujen mukaan nykytilanteessa liikenteen toimivuus pysyy riittävällä tasolla Säterinsolmun ja Everstinkadun liikennevalo-ohjausta säätämällä. Liittymien välityskyky riittää purkamaan jonoutumisen. Vuoden 2060 ennustetilanteessa liikenneverkolle tarvitaan parannustoimenpiteitä, jotta liikenteen toimivuus pystytään varmistamaan. Parannustoimenpiteitä ovat muun muassa viisihaarainen kiertoliittymä Itsehallintotien ja Everstinkadun liittymään ja 2+2-kaistaisuus Itsehallintotiellä Everstinkadun ja Kehä I:n ramppiliittymän välisellä osuudella.

Sopimusneuvottelut

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

Ympäristövaikutusselvitys (ja energiahuolto)
Suunnittelualueelle on tehty liikenteen meluselvitys. Kaavassa esitetään toimistorakennuksen Kehä I:n puoleiselle julkisivulle ääneneristävyysvaatimusta ja päiväkodin oleskelupihojen sijoittamista melukatveeseen. Toimistorakennuksen julkisivun heijastamaan meluun tulee myös kiinnittää huomiota.

Päiväkodin ilmanlaatua on arvioitu HSY:n ja Terveystieteiden tutkimuskeskuksen ilmanlaatuvaikutusarvioinnin menetelmällä. Herkkien kohteiden minimietäisyydet täyttyvät, mutta Kehä I:n osalta suositusetäisyyteen ei päästä, minkä takia päiväkodille on annettu ilmanlaatuun liittyvä kaavamääräys.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Muutos edellyttää investointeja katualueisiin.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma
Kaavamuutosalueelle on tehty korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 7.5.2024 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Liitteet

- 1 114003 Luutnantinkuja mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 114003 Luutnantinkuja lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 114003a Luutnantinkuja asemakaava
- 114003a Luutnantinkuja ajantasakaava
- 114003a Luutnantinkuja määräykset
- 114003 Luutnantinkuja havainnekuva
- 114003 Luutnantinkuja selostuksen liitteet
- 114003 Luutnantinkuja kaavaselostus