



Asianumero 4808/10.02.03/2022

Aluenumero 114003

## **Luutnantinkuja**

### **Asemakaavan muutos**

51. Kaupunginosa, Leppävaara

Korttelit 51008, katu- ja erityisalueet

Muodostuu uusi kortteli 51013

Muutetaan asemakaavoja:

Aluenumero 111306 Hyväksytty 24.5.2010

Aluenumero 114000 Hyväksytty 13.4.1984

Aluenumero 114200 Hyväksytty 11.3.1997

### **Asemakaavan muutoksen selostus**

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7540.

### **Sijainti**

Suunnittelualue sijaitsee Leppävaaran kaupunginosassa (51) Perkkaalla, osoitteessa Everstinkatu 2 / Luutnantinkuja 2-4. Alue rajautuu lännessä Kehä I:een ja etelässä Säterinsolmuun. Pohjoispuolella aluetta sivuaa Omnian ammat-  
tiopisto ja Vanhan-Albergan puutarha sekä Perkkaan asukaspuisto. Tontilla toimii vuonna 2024 valmistunut Perkkaan päiväkotij ja sen länsireunassa on hiekkapelikenttä.



Kuva. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:

## Vireilletulo

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 8.4.2024 päättämään suunnitteluvaraukseen perustuen.

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

## Laatija

|        |                                                                     |    |
|--------|---------------------------------------------------------------------|----|
| 1      | Tiivistelmä .....                                                   | 7  |
| 1.1    | Alueen nykytila .....                                               | 7  |
| 1.2    | Asemakaavan sisältö ja mitoitus .....                               | 8  |
| 1.3    | Suunnittelun vaiheet .....                                          | 9  |
| 2      | Lähtökohdat .....                                                   | 9  |
| 2.1    | Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet .....                    | 9  |
| 2.1.1  | Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen .....                   | 9  |
| 2.1.2  | Tehokas liikennejärjestelmä .....                                   | 10 |
| 2.1.3  | Terveellinen ja turvallinen elinympäristö .....                     | 10 |
| 2.1.4  | Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ..... | 10 |
| 2.1.5  | Uusiutumiskykyinen energiahuolto .....                              | 11 |
| 2.2    | Maakuntakaava .....                                                 | 11 |
| 2.3    | Yleiskaava .....                                                    | 12 |
| 2.4    | Asemakaava .....                                                    | 15 |
| 2.5    | Rakennusjärjestys .....                                             | 16 |
| 2.6    | Tonttijako .....                                                    | 16 |
| 2.7    | Rakennuskiellot .....                                               | 16 |
| 2.8    | Pohjakartta .....                                                   | 16 |
| 2.9    | Maanomistus .....                                                   | 16 |
| 2.10   | Maaperä .....                                                       | 17 |
| 2.11   | Muut suunnitelmat ja päätökset .....                                | 18 |
| 2.12   | Rakennettu ympäristö .....                                          | 19 |
| 2.12.1 | Yhdyskuntarakenne .....                                             | 20 |
| 2.12.2 | Maankäyttö ja kaupunkikuva .....                                    | 21 |
| 2.12.3 | Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta .....                        | 21 |
| 2.12.4 | Palvelut .....                                                      | 22 |
| 2.12.5 | Yhdyskuntatekninen huolto .....                                     | 22 |
| 2.13   | Liikenne .....                                                      | 22 |
| 2.13.1 | Ajoneuvoliikenne .....                                              | 22 |

|        |                                                                                                       |    |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.13.2 | Jalankulku ja pyöräily .....                                                                          | 25 |
| 2.13.3 | Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....                                                                 | 26 |
| 2.13.4 | Joukkoliikenne .....                                                                                  | 27 |
| 2.13.5 | Liikenneturvallisuus.....                                                                             | 28 |
| 2.14   | Luonnonolosuhteet .....                                                                               | 29 |
| 2.15   | Suojelukohteet.....                                                                                   | 31 |
| 2.16   | Ympäristön häiriötekijät.....                                                                         | 32 |
| 3      | Asemakaavan tavoitteet .....                                                                          | 34 |
| 3.1    | Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle .....                                                             | 34 |
| 3.2    | Hakijan tavoitteet kaavoitukselle .....                                                               | 34 |
| 4      | Asemakaavan muutoksen kuvaus .....                                                                    | 35 |
| 4.1    | Yleisperustelut .....                                                                                 | 35 |
| 4.1.1  | Asemakaavan muutos suhteessa yleiskaavaan .....                                                       | 35 |
| 4.2    | Mitoitus .....                                                                                        | 36 |
| 4.3    | Maankäyttö .....                                                                                      | 36 |
| 4.3.1  | Korttelialueet.....                                                                                   | 36 |
| 4.3.2  | Virkistys- ja suojaviheralueet.....                                                                   | 39 |
| 4.3.3  | Muut alueet.....                                                                                      | 39 |
| 4.3.4  | Palvelut.....                                                                                         | 40 |
| 4.3.5  | Yhdyskuntatekninen huolto .....                                                                       | 40 |
| 4.4    | Liikenne .....                                                                                        | 41 |
| 4.4.1  | Ajoneuvoliikenne.....                                                                                 | 41 |
| 4.4.2  | Jalankulku ja pyöräily.....                                                                           | 42 |
| 4.4.3  | Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....                                                                 | 46 |
| 4.4.4  | Joukkoliikenne .....                                                                                  | 47 |
| 4.4.5  | Esteettömyys .....                                                                                    | 48 |
| 4.5    | Maaperä ja rakennettavuus .....                                                                       | 49 |
| 4.6    | Luonnonympäristö .....                                                                                | 51 |
| 4.7    | Suojelukohteet.....                                                                                   | 51 |
| 4.8    | Ympäristön häiriötekijät.....                                                                         | 51 |
| 4.9    | Nimistö .....                                                                                         | 55 |
| 5      | Asemakaavaratkaisun vaikutukset .....                                                                 | 55 |
| 5.1    | Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....                                              | 55 |
| 5.2    | Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....                                    | 56 |
| 5.3    | Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....                | 56 |
| 5.4    | Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ..... | 57 |
| 5.5    | Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....           | 61 |
| 5.6    | Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen .....                                    | 62 |
| 5.7    | Vaikutukset ilmastoon ja sopeutuminen ilmastomuutokseen.....                                          | 63 |

|       |                                                                           |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|----|
| 6     | Asemakaavan toteutus.....                                                 | 66 |
| 6.1   | Rakentamisaikataulu .....                                                 | 66 |
| 6.2   | Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....                                     | 66 |
| 6.3   | Toteutuksen seuranta .....                                                | 66 |
| 6.4   | Sopimukset.....                                                           | 66 |
| 7     | Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus .....                               | 66 |
| 7.1   | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto...67 |    |
| 7.1.1 | Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....                             | 67 |
| 7.1.2 | Valmisteluaineiston nähtävilläolo .....                                   | 68 |
| 7.1.3 | Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon.....    | 69 |
| 7.2   | Kaavaehdotus.....                                                         | 69 |
| 7.2.1 | Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus.....                                 | 69 |
| 7.2.2 | Kaavaehdotuksen nähtävilläolo .....                                       | 72 |
| 7.2.3 | Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon.....        | 72 |
| 7.3   | Kaavan hyväksyminen .....                                                 | 73 |
| 7.4   | Yhteistyö kaavan valmistelun aikana .....                                 | 74 |
| 7.5   | Käsittelyvaiheet .....                                                    | 74 |

## Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

Liite 2, Korttelisuunnitelma

Liite 3, Katukartta

Liite 4, Viherkertoimen tulokortit

## Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Luutnantinkuja ja 114003.

Selvitykset

Ympäristömeluselvitys, Efterklang Finland, 17.12.2024

Ympäristömeluselvitys Luutnantinkuja tontti 51008 – Päiväkodin piha-alueen  
melusuojauksen parannusvaikutukset, Efterklang Finland, 28.4.2025

Selvitys (Pysäköintitalon vaikutuksesta Perkkaan päiväkodin ilmavaihtoon)  
AFRY Finland Oy, 11.4.2025

Liikenneselvitys, AFRY Finland Oy, 10.1.2025

Ympäristötekniinen perusselvitys, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy,  
17.12.2024

# 1 Tiivistelmä

## 1.1 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, jota ympäröivät meluaidat. Alueen itäpuolella sijaitsee Perkkaan päiväkodin tontti, joka sisältyy asemakaavan muutosalueeseen. Uuden päiväkodin tieltä on purettu vanha koulurakennus. Päiväkodin tontin itäreunasta löytyvät sen leikkipihat ja etelässä pysäköintialue. 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 muinaismuistolaila rauhoitetut Vanhan-Albergan kartanon jäännökset, osa kartanon muotopuutarhaa sekä osa keskiaikaisen kylän alueesta. Kohde on myös valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen alue (VARK). Kehä I:en länsipuolella sijaitsee Albergan kartano kartanopuistoineen.

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

Suunnittelualue on asemakaavoitettu pääasiassa opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Kehä I:n kupeessa sijaitseva nykyinen pelikenttä ei kuitenkaan sovellu Y-toimintojen kuten alakoulun sijoittamiseen melun ja ilmanlaadun takia. Suunnittelualueen tieltä siirtyvä hiekkakenttä on korvattu alle 500 metrin päässä sijaitsevalla pelikentällä.

Suunnittelualuetta halkoo jalankulun ja pyöräilyn ylikulkusilta. Aluetta sen pohjoispuolelta sivuava Majurinpolku johdattaa kohti Albergan kartanoa sekä pikaraitiotien pysäkkejä. Alueen kestäväää liikkumista tukee Kehä I:n sekä Itsehallintotien linja-autopysäkit, sekä Leppävaaran juna- sekä linja-autoaseman läheisyys.

Suunnittelualue on Espoon kaupungin omistuksessa.

## 1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 46 090 m<sup>2</sup>. Toimistorakentamiselle varattu hiekkakenttä sekä sen itäpuolelle sijoittuvan päiväkodin tontin yhteenlaskettu pinta-ala on noin 27 022 m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan toimistorakentamista Kehä I:n varteen, entisen Perkkaan koulun tontin länsireunaan. Tavoitteena on myös siirtää nykyinen jalankulun ja pyöräilyn silta Kehä I:n suuntaiseksi ja suunnitella yhteys baanatasoiseksi. Suunnittelualueelle on rakentunut voimassa olevan kaavan mukainen uusi päiväkotikatu. Päiväkotikatu kuuluu myös kaavamuutosalueeseen, ja sen osalle asemakaava laaditaan toteavana.

Suunnittelualueen länsiosaan on suunniteltu rakennettavan 4–13-kerroksinen toimistorakennus. Rakennus koostuu kolmesta massasta, joista korkein 13-kerroksinen torni sijoittuu Säterinsolmun varteen, tontin eteläosaan. Vanhan-Albergan puutarhan puistoaluetta sivuaa 7-kerroksinen osa.

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Perkkaan päiväkotikatu. Päiväkotikatu koostuu kaksikerroksisesta rakennuksesta, joka on mitoitettu 12 ryhmälle. Päiväkodin tontin pysäköintialueelle ajetaan nykyisen Luutnantinkujan kautta. Alueelle on suunniteltu uusi Luutnantinkatu-niminen katu, jolta järjestetään ajoliittymät sekä päiväkodille että toimistorakennukselle.

Lisäksi suunnittelualueelle rakennetaan toimistorakentamista palveleva noin 461-paikkainen pysäköintilaitos sekä 13-paikkainen vieraspysäköinnille varattu alue.

Asemakaavan muutoksella kasvatetaan alueen rakennusoikeutta. Suunnittelualueen länsiosaan on tehty suunnitelma, jonka mukaan alueelle toteutettavan toimistotontin kerrosala on noin 21 250 k-m<sup>2</sup>. Kaupungin päiväkodin kerrosala on noin 3 048 k-m<sup>2</sup>.

Toimistorakennuksen sekä pysäköintilaitoksen väliin suunnitellaan toteutettavan vehreä puustoinen aukio, jonka on tarkoitus luoda toimintaa uuden pääkonttorin edustalle, eli mahdollistaa pyöräpysäköinnin lisäksi myös rakennuksen ravintolan sekä oleskelun levittäytymisen ulkotiloihin. Lisäksi aukion on tarkoitus edesauttaa pohjoiseteläsuuntaisen vehreän virkistysreitit jatkuvuuden Vanhan-Albergan puutarhasta etelään.

Kehä I:n varteen, toimiston kupeeseen on suunniteltu nykyistä kävelyn ja pyöräilyn siltaa korvaava baanasilta. Baanan suoristaminen edistää jalankulkua ja pyöräilyä.

Suunnittelussa huomioidaan hankkeen suhde suunnittelualan pohjoispuolella sijaitsevaan Vanha-Albergan puutarhan VARK-alueeseen sekä lännessä sijaitsevaan Albergan kartanoon. Lisäksi suunnittelussa huomioidaan alueen maankäytön kehittämiseen liittyvät reunaehdot sekä kaupunkikuvalliset arvot, jalankulun ja pyöräilyn nykyiset ja tulevat reitit, niiden suhde uuteen rakennuskantaan sekä näkemät. Suunnittelualan läpi mahdollistetaan sujuva liikkuminen.

### **1.3 Suunnittelun vaiheet**

Asemakaavan muutosta on hakenut tontin maanomistaja, Espoon kaupungin tonttiyksikkö 5.9.2022 kirjatulla hakemuksella. Suunnitteluvarauksen on saanut 8.4.2024 Peab Kiinteistökehitys Oy.

Kaupunkisuunnittelujohtaja päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 15.4.2024.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 24.4.2024. OAS oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 29.4.-28.5.2024. Sellon kirjastossa järjestettiin keskustelu- ja infotilaisuus 13.5.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 6 mielipidettä.

Ehdotusvaiheen asukastilaisuus järjestettiin Perkkaan koululla 13.3.2025. Kaavaehdotuksesta jätettiin 2 muistutusta ja 6 lausuntoa.

## **2 Lähtökohdat**

### **2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet**

#### **2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan elinkeino- ja yritystoiminnan kehittäminen hyvien yhteyksien ääreen.

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen ja vahvistaa kestävien liikkumismuotojen, erityisesti jalankulun ja pyöräilyn reitistöjä. Tämä luo edellytyksiä vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle.

Kaavalla mahdollistetaan palveluita ja työpaikkoja, jotka ovat hyvin saavutettavissa niin kävellen, pyörällä kuin joukkoliikennettä hyödyntäen.

### **2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä**

Liikennejärjestelmän toimivuus ja turvallisuus on suunnittelun perusedellytys. Suunnittelussa hyödynnetään olemassa olevia liikenneyhteyksiä- ja verkostoja. Lisäksi pyritään vahvistamaan eri liikennemuotojen- ja palvelujen käyttöä.

### **2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö**

Kestävä alueidenkäyttö ennaltaehkäisee terveys- ja ympäristöhaittoja. Varsinkin ilmaston lämpeneminen kasvattaa vakavien ja peruuttamattomien muutosten todennäköisyyttä, ja edellyttää alueidenkäytön ratkaisuja ilmastomuutokseen sopeutumiseksi.

Suunnittelussa on pyritty ottamaan huomioon kestävien liikkumismuotojen reitistöjen laatu, viherympäristön merkitys sekä mahdolliset ympäristöhäiriöt, kuten liikennemelu.

Lisäksi on varauduttu sademäärien muutoksiin, kuten rankkasateiden ja taajamatulvien hallintaan hulevesien viivytyksratkaisuin. Lämpötilojen nousuun varaudutaan suosimalla parempaa pienilmastoa tuottavia maanvaraisia pihoja ja vihermassaa.

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

Luonnon- ja kulttuuriympäristöstä huolehtiminen on tärkeää niin elinkeinojen, väestön hyvinvoinnin kuin alueiden identiteetinkin kannalta. Alueidenkäytöllä on ratkaiseva merkitys luonnon- ja kulttuuriympäristöjen sekä arkeologisten arvojen säilymiselle. Luonnon- ja kulttuuriympäristöjen kestävä käyttö toteutuu turvaamalla niiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus.

Kaupungistuminen, luonto- ja kulttuurimatkailun kasvu, ihmisten vapaa-ajan lisääntyminen sekä luontoliikunnan tärkeä merkitys kansanterveydelle lisäävät virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden tarvetta. Tämän vuoksi alueidenkäytössä on myös tarpeen kiinnittää huomiota laadultaan ja tavoitettavuudeltaan hyvien virkistysalueiden riittävyyteen ja virkistysyhteyksien jatkuvuuteen.

Virkistysverkoston ja viheralueiden jatkuvuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota kaavamuutoksessa varmistamalla ja vahvistamalla alueen virkistysyhteyksiä. Suunnittelussa on kiinnitetty huomiota tonttien ja rakennusten yhdistymiseen Vanhan-Albergan puutarhan valtakunnallisesti merkittävään arkeologiseen alueeseen ja kulttuuriympäristöön.

### 2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

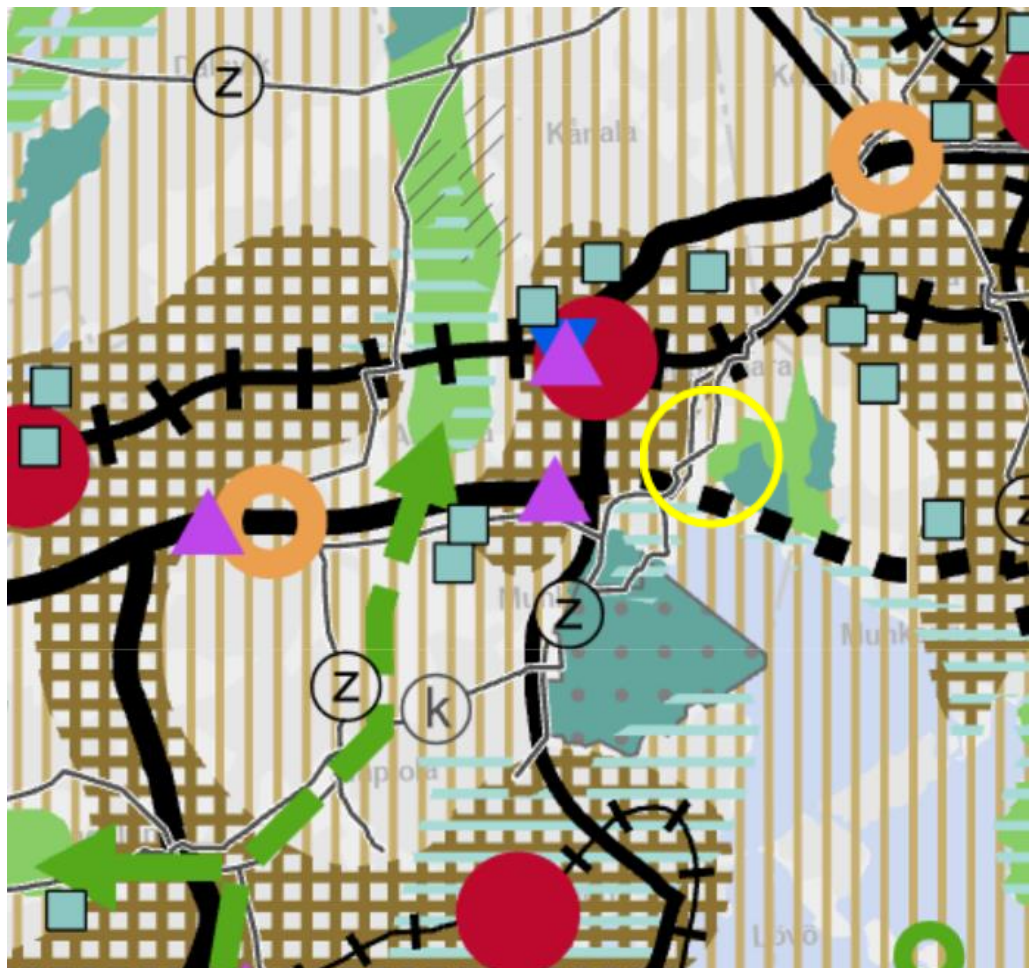
Suomen ilmasto- ja energiapolitiikkaa ohjataan EU-tasolla. Alueidenkäytössä on varauduttava uusiutuvaan energiantuotantoon. Etenkin kaavamuutoksen myötä kasvavan käyttöasteen lisääntyminen tulee huomioida energiahuoltoa suunniteltaessa.

Luutnantinkujan kaavassa on varauduttu uusiutuvan energiantuotannon tarpeisiin erityisesti aurinkoenergian osalta.

## 2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.



Kuva. Voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

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

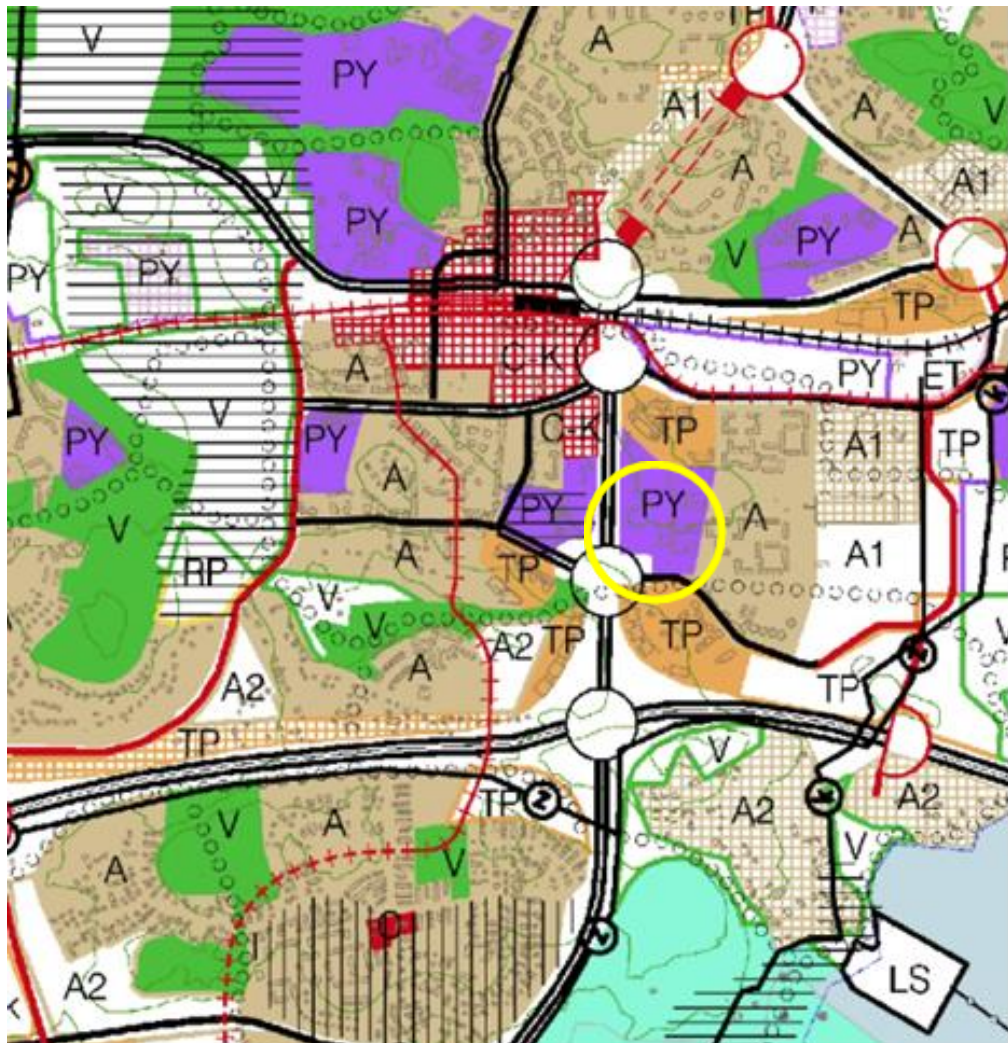
Suunnittelualueutta sivuaa maakunnallisesti merkittävä tie, sekä päärata ja lähistöllä sijaitsee keskustatoimintojen alue.

## 2.3 Yleiskaava

Voimassa olevat:

### Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2019.



Kuva. Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä. Suunnittelualue ympyröity keltaisella. (Trimble Locus Cloud, Espoon Kaupunki).

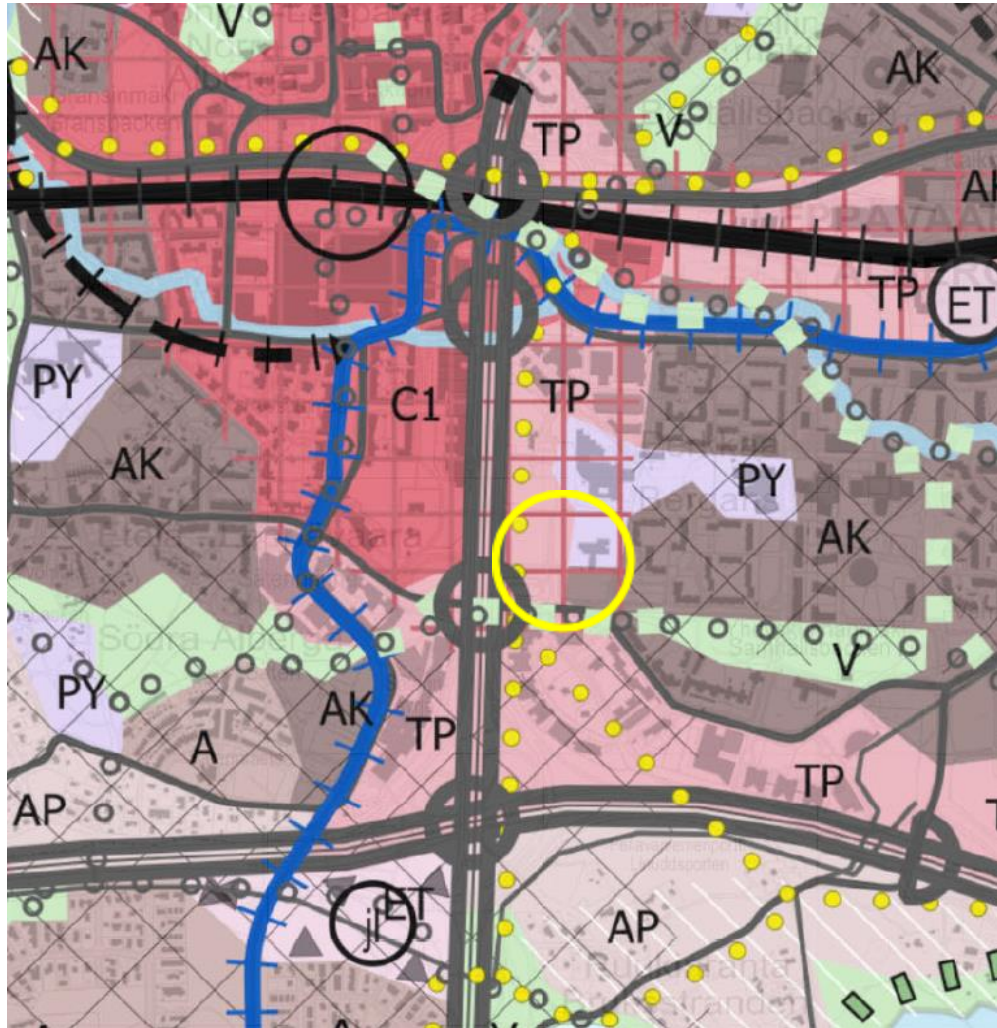
Suunnittelualueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava (lainvoimainen 2019), jossa alue on määritetty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Asemakaavoitettaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat tulee yleiskaavan mukaan sijoittaa siten, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Lisäksi alueelle on yleiskaavan mukaan mahdollista sijoittaa palveluasuntoja. Suunnittelualueella sivuaa työpaikka-alueet (TP) sekä asuntoalue (A).

Yleiskaava osoittaa alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen, mutta sen ohella myös muu käyttötarkoitus sallitaan, jos se ei vaikuta alueen pääkäyttötarkoituksen toteutumiseen. Luutnantinkujan kaava poikkeaa osittain nykyisestä yleiskaavasta, mutta ei estä alueen pääkäyttötarkoituksen toteutumista. Suunniteltu poikkeama on pieni, vain noin alle neljäsosa nykyisestä PY-alueesta. Lisäksi vuonna 2024 toteutunut uusi Perkkaan päiväkotito on nykyisen yleiskaavan mukainen. Nykyisessä yleiskaavassa suunnittelualue sivuaa työpaikka-alueita.

Asemakaavan muutoksen suhdetta nykyiseen yleiskaavaan käsitellään tarkemmin kohdassa 4.1.1. Asemakaavan muutos suhteessa yleiskaavaan.

Vireillä olevat:

### Espoon yleiskaava 2060



Kuva. Ote vireillä olevasta Espoon uudesta yleiskaavasta. Suunnittelualue ympäröity keltaisella. (Espoon kaupunki)

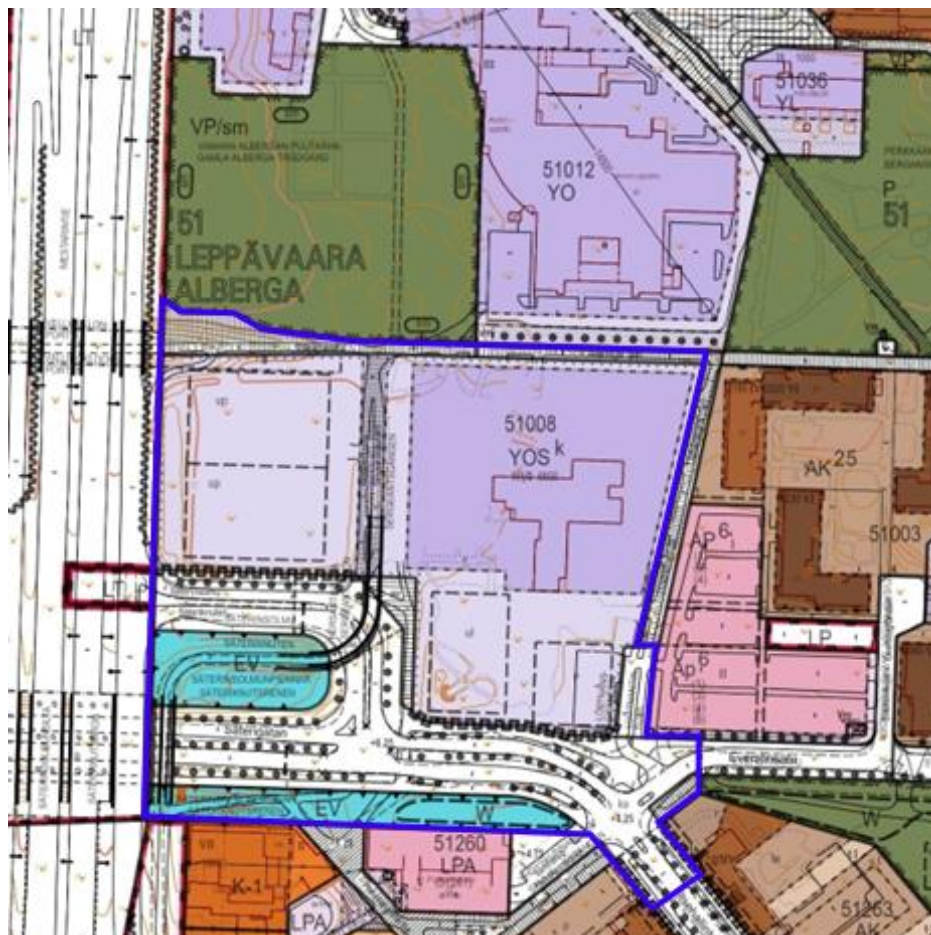
Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

Vireillä olevassa vuoteen 2060 tähtäävässä Espoon yleiskaavassa on kaavamuutosalueen länsiosaan ehdotettu työpaikka-alue (TP). Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitseva Säterin toimistorakennusten vyöhyke on nykyisessä yleiskaavassa osoitettu työpaikka-alueeksi.

## 2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa ”**Perkkaa IV**”-asemakaava (lainvoimainen 13.4.1984), jossa suunnittelualue on osoitettu pääasiassa opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YOS<sup>k</sup>), jolle saa lisäksi rakentaa asuntoja kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Rakennusoikeutta on osoitettu 6800 kerrosalaneliömetriä (k-m<sup>2</sup>). Kulku alueelle on mahdollista Luutnantinkuja–katualueelta.

Yläindeksillä ”k” tarkoitetaan, että alue varataan kaupungin käyttöön. Rakennettavaksi vaadittavan autopaikkamäärän päättää rakennuslupaa myöntävä viranomainen rakennuslupahakemuksen yhteydessä annetun selvityksen perusteella. Autopaikkoja on rakennettava kuitenkin vähintään 1 ap/kerrosalan 150m<sup>2</sup>:ä kohti.



Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta (Trimble Locus Cloud, Espoon Kaupunki).

## **2.5 Rakennusjärjestys**

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

## **2.6 Tonttijako**

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

## **2.7 Rakennuskiellot**

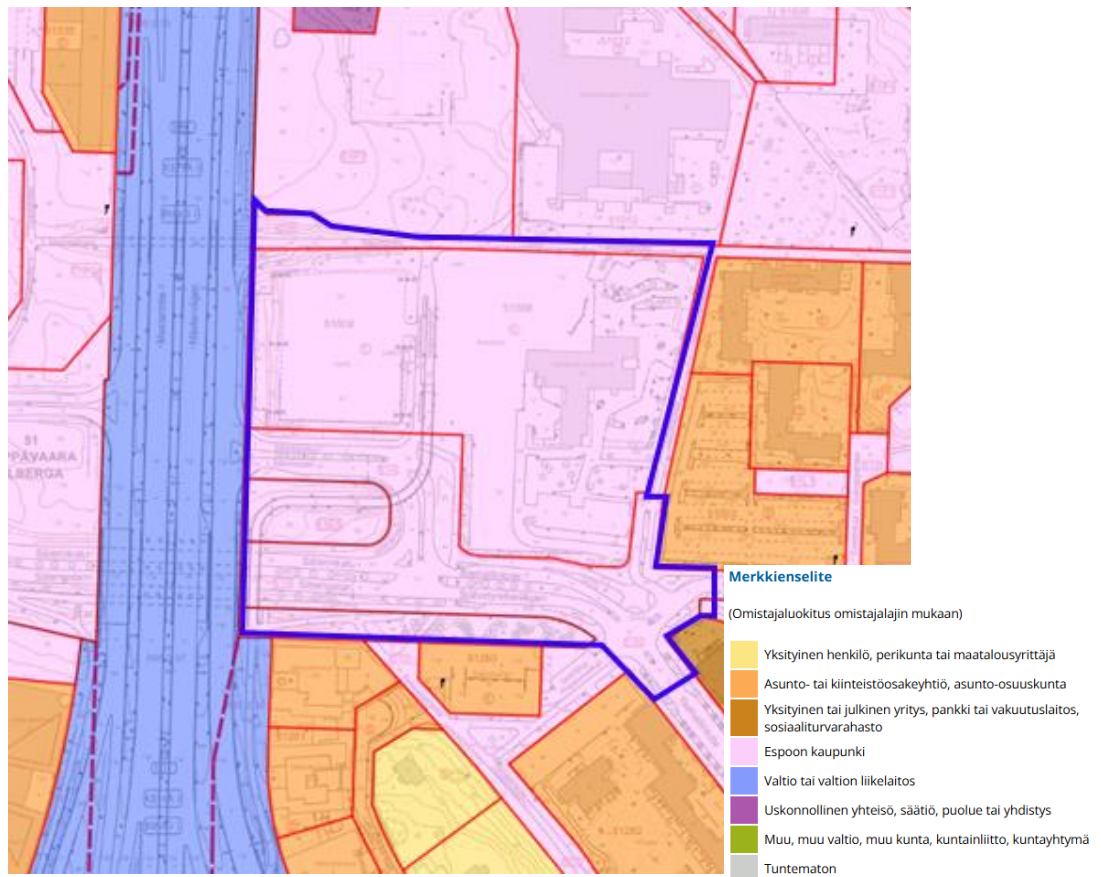
Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

## **2.8 Pohjakartta**

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

## **2.9 Maanomistus**

Suunnittelualueen länsipuolen hiekkakenttä ja itäpuolen kaupungin päiväkodin tontti sijaitsevat Espoon kaupungin maalla. Myös aluetta ympäröivät katu- ja viheralueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa. Kehä I on tiealue, jonka omistaa valtio.



Kuva. Alueen maanomistajat sekä merkkienselite, jossa omistajaluokitus eroteltu omistajalajin mukaan (Trimble Locus Cloud, Espoon Kaupunki)

## 2.10 Maaperä

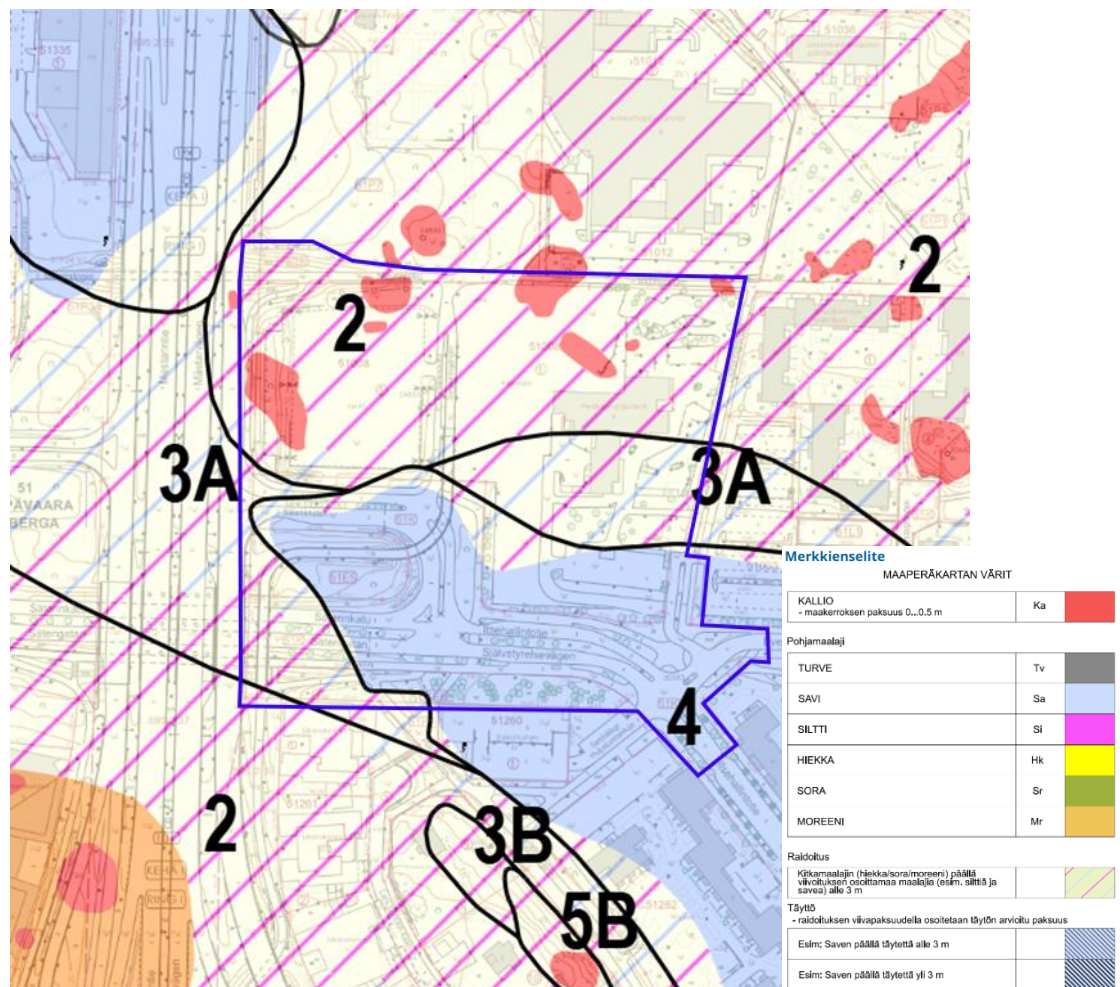
Espoon kaupungin maaperäkartan mukaan suunnittelualan maaperä on suurimmaksi osaksi hiekkaa, jonka päällä on alle kolmen metrin kerros silttiä ja savea. Lisäksi alueella on paikoittain kallioisia kohtia sekä savista aluetta.

Hapanta sulfaattimaata voi potentiaalisesti esiintyä Itsehallintotien kohdille sijoittuvalla savikkoisella alueella. Alueella on tutkittu mahdollisia pilaantuneita maita (Insinööritoimisto Pohjatekniikka, 2024). Tutkimuksissa todettiin, että alueen metallipitoisuudet kromin, koboltin, sinkin, nikkelin, lyijyn sekä arseenin osalta ylittivät niille asetetut ohje- ja kynnysarvotasot. Muiden tutkittujen näytteen otosten osalta pitoisuudet alittivat niiden kynnysarvotasot.

Tutkimusalueen pilaantuneet maat keskittyivät Perkaan hiekkakentälle. Kunnostustarvetta ei kuitenkaan todettu olevan. Lisäksi pilaantuneisuuden todettiin olevan mahdollisesti vanhaa, eli sen ei nähty aiheuttavan riskiä ympäristölle tai alueen eliöstöille.

Pilaantuneet maaperät tulee huomioida kohteen rakennustöitä suunniteltaessa. Mahdolliset kaivaukset vaativat kirjallista ilmoitusta pilaantuneen maaperän puhdistamisesta. Jos rakentamisen yhteydessä havaitaan maaperän pilaantumista, tulee riskejä arvioida uudestaan ja lisätutkimuksia tehdä.

Rakennettavuusluokituksen mukaan alue kuuluu pääosin luokkaan Normaalisti rakennettava (2) ja Vaikeasti rakennettava pehmeikkö (3A). Lisäksi alueelta löytyy myös vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä (4)



Kuva. Yhdistelmäkartta maaperästä sekä rakennettavuusluokituksista (Trimble Locus Cloud, Espoon Kaupunki).

## 2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL-sopimus) 2024-2035 on hyväksytty joulukuussa 2024. Sopimuksessa määritellään muun muassa seudullisen suunnittelun ja tietopohjan kehittämistä sekä kestäväää vähähiilistä yhdyskuntarakennetta ja

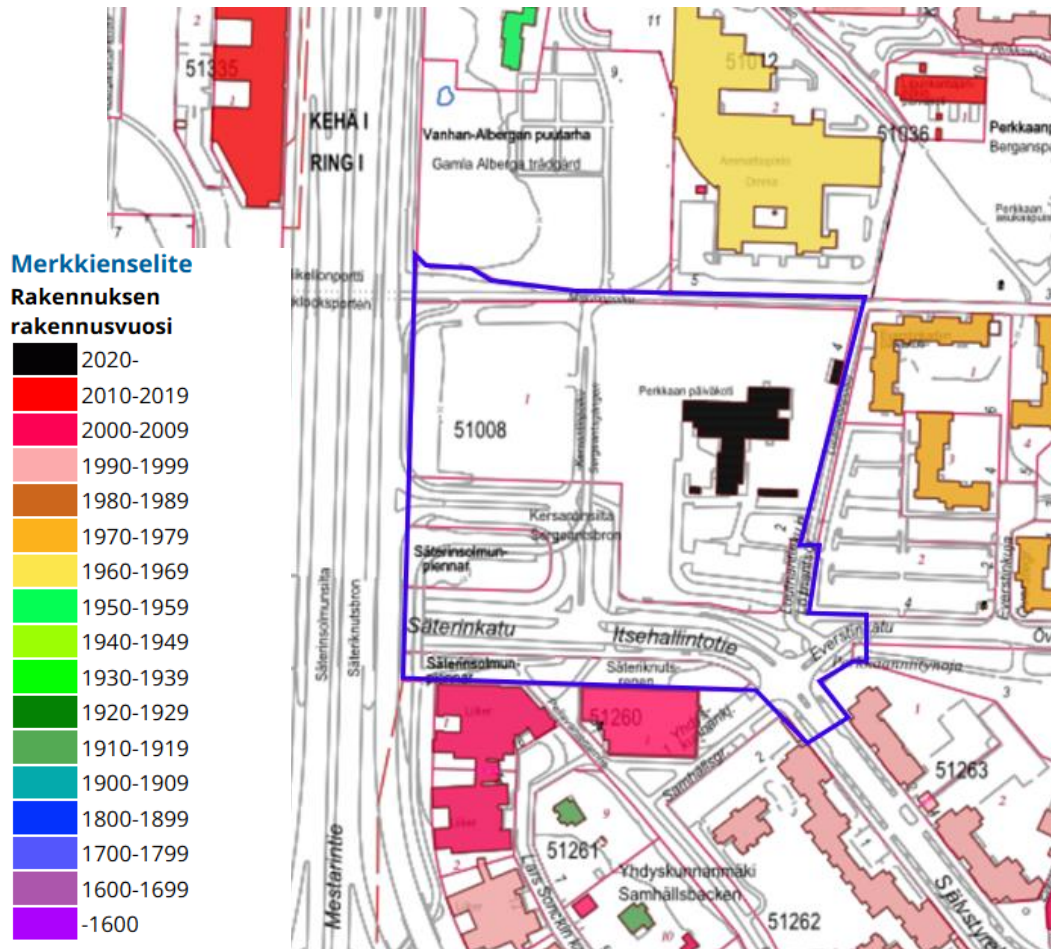
liikennejärjestelmää koskeva tavoitetilat. Sopimuksessa on esitetty kehittämispolkuja esimerkiksi kestäväälle ja vähäpäästöiselle yhdyskuntarakenteelle ja liikennejärjestelmälle. MAL 2023 -suunnitelman elinkeinojen kehityskuvan 2040 mukaisesti parannetaan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä *"kehittämällä keskeisiä elinkeinoalueita ja varmistamalla riittävät tilavaraukset erilaisiin elinkeinotoiminnan tarpeisiin. Seudun toimistotyöpaikkojen keskittymiä kehitetään tiiviinä, rakenteeltaan sekoittuneina ja monipuolisina työn tekemisen ympäristöinä."*

Lisäksi liikenteen päästöjä pyritään vähentämään edesauttamalla siirtymää kestävämpään tapaan liikkua. Muun muassa kävelyn ja pyöräilyn määrää halutaan lisätä panostamalla niiden infrastruktuuriin ja olosuhteisiin ympärivuotisesti.

## **2.12 Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualueella on vuonna 2024 rakentuneen päiväkodin tieltä purettu vanha koulu. Koulun hiekkakentälle on määrä rakentaa uusi toimistorakennus ja sitä palveleva pysäköintilaitos.

Suunnittelualueetta ympäröivä rakennettu ympäristö koostuu sen itäpuolelle avautuvasta vuonna 2024 rakentuneesta päiväkodista sekä 1970-luvun kerrostaloalueesta. Alueen eteläosaa sivuaa pääosin 1990- ja 2000-luvuilla rakentunut toimistorakennusten vyöhyke. Lisäksin sen pohjoispuolella sijaitsee vihreä Vanhan-Albergan puutarha sekä 1960-luvulla rakentunut ammattiopisto. Kehä I:n länsipuolella sijaitsee Albergan kartano.



Kuva. Ote rakennuksen rakennusvuosia kuvaavasta kartasta (Trimble Locus Cloud, Espoon Kaupunki).

## 2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Perkkään kaupunginosassa, Leppävaaran suuralueella. Perkkää koostuu nykyään asumisen ja työpaikan alueista. Kaupunkikuvastaan vihreän alueen asuinrakentaminen on pääosin 1970-luvulla rakentuneita noin seitsemänkerroksisia kerrostaloja.

Alue on kulttuurihistoriallisesti rikas. Perkkää on nimetty alueella sijainneen Bergansin tilan mukaan. Tila purettiin 1970-luvulla rakentuneen Perkkään kerrostaloalueen tieltä.

Alue liittyy myös Albergan kartanokokonaisuuteen. Kaava-alueen pohjoispuolella puistoalueella sijaitsee Albergan kartanon vanha paikka ja 1700-luvulla perustettu muotopuutarha. Uusi Albergan kartano on säilynyt Kehä I:n länsipuolella.

### **2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva**

Luutnantinkujan kaavamuutosalue sijoittuu kehittyvän Leppävaaran keskustan eteläpuolelle. Alue koostuu Kehä I:tä sivuavasta hiekkakentästä sekä sen itäpuolelle vuonna 2024 rakentuneesta kaksikerroksisesta betonirakenteisesta päiväkodista pihoineen ja pysäköintineen. Ympäröivä työpaikka-alue koostuu useasta toimistorakennuksesta.

Suunnittelualueen hiekkakentän länsipuolella on meluste. Uuden päiväkodin ja hiekkakentän välisellä alueella kulkee jalankulkuun ja pyöräilyyn tarkoitettu eteläpohjoissuuntainen silta, joka ylittää Säterinsolmun etelään ja laskeutuu kohti Majurinpolkua ja Vanhan-Albergan puutarhan puistoa suunnittelualueen pohjoisosassa.

Päiväkodin itäpuolelle on pääosin 1970-luvulla rakentuneita 4-7-kerroksisia betonirakenteisia kerrostalorakennuksia, joiden pysäköinti on keskitetty Luutnantinkujan varren pysäköintikentälle.

Itsehallintotien eteläpuolella sijaitsee 1990- ja 2000-luvuilla rakentunut betonirakenteisten toimistorakennusten vyöhyke pysäköintihalleineen. Rakennusten korkeudet vaihtelevat viiden ja seitsemän kerroksen välillä. Muotokieleltään ne ovat yhtenäisiä. Niiden julkisivut ovat pääosin betonia.

Säterin toimistoalueella sijaitsee myös kaksi pysäköintilaitosta, joiden julkisivut ovat pääosin metallisälettä ja betonia.

Toimistorakennusten kupeessa sijaitsevat 1910-luvulla rakentuneet ja kaavalla suojellut puutalot.

### **2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Suunnittelualueen ympäristö on pääosin toimistorakentamisen sekä asumisen aluetta. Alueella toimii kaksitoistaryhmäinen päiväkoti, joka avautui tammi-kuussa 2024. Lisäksi Majurinpolun varrella sijaitsee Omnian ammattiopisto, joka on rakentunut 1960-luvulla. Alueelta purettua koulua korvaa lähistöllä Perkkaan koulu, joka sijaitsee alle 300 metrin päässä Luutnantinkujan kaavamuutosalueelta. Toimistorakentaminen on keskittynyt lähinnä Kehä I:n varrelle, sen länsi- ja itäpuolille.

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee Leppävaaran keskustan alue, joka toimii alueen kaupallisen toiminnan keskittymänä.

#### **2.12.4 Palvelut**

Alueen lähimmät palvelut koostuvat suunnittelualueelle rakentuneesta päiväkodista, sekä sen pohjoispuolella sijaitsevasta ammattiopistosta. Alueen lähin koulu, Perkkään koulu, sijaitsee Majurinpolun varrella, alle 300 metrin päässä suunnittelualueelta. Lisäksi alle 500 metrin päässä suunnittelualueelta sijaitsee toinen päiväkot.

Nykyisen suunnittelualueella sijaitsevan hiekkakentänkin korvannut pelikenttä sijaitsee noin 500 metrin päässä kaavamuutosalueelta.

Kehä I:n varrelle, sen länsi- ja itäpuolille on rakentunut toimistorakennusten työpaikkavyöhykkeet. Sellon kauppakeskus palveluineen sijaitsee noin 500 metrin päässä suunnittelualueelta, Kehä I:n länsipuolella. Sekä kaupalliset palvelut että julkiset palvelut, kuten kirjasto, sijaitsevat kauppakeskuksessa ja sen kupeessa.

#### **2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto**

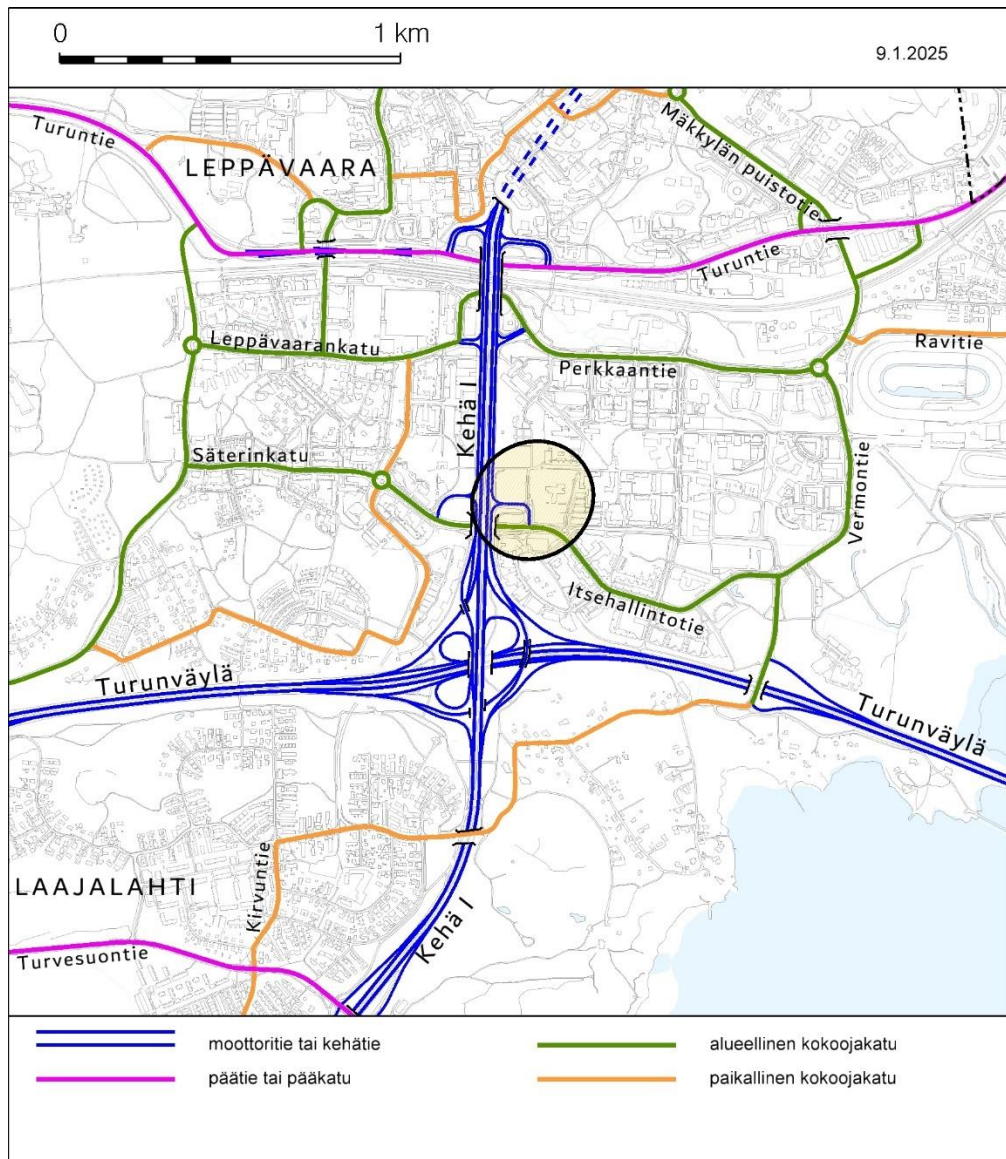
Alueen vesihuollosta vastaa Helsingin Seudun Ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY). Kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsee vesijohto.

Yhdyskuntatekniset verkostot, kuten kaukolämpö-, vesihuolto, viemäröintiputket sekä sähkö- ja teleliikennekaapelit kulkevat Säterinkadun, Itsehallintotien, Luutnantinkujan sekä Majurinpolun kautta.

### **2.13 Liikenne**

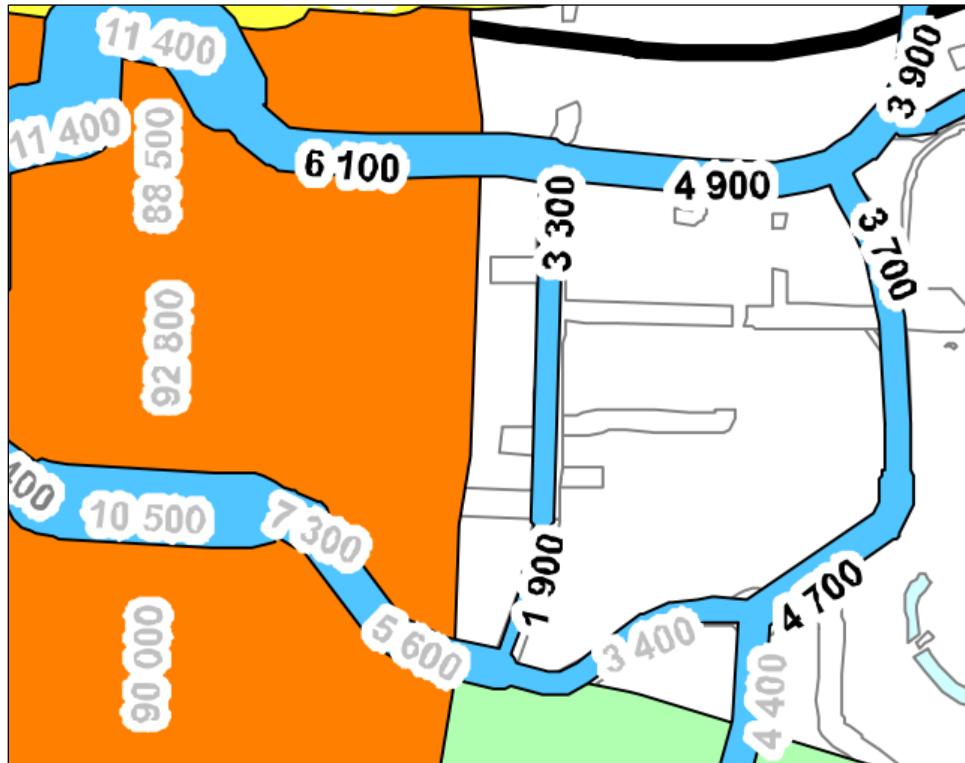
#### **2.13.1 Ajoneuvoliikenne**

Suunnittelualue liittyy päätie- ja katuverkkoon Säterinkadun ja Itsehallintotien kautta. Alueelta on hyvät yhteydet niin Kehä I:lle kuin Turunväylälle.



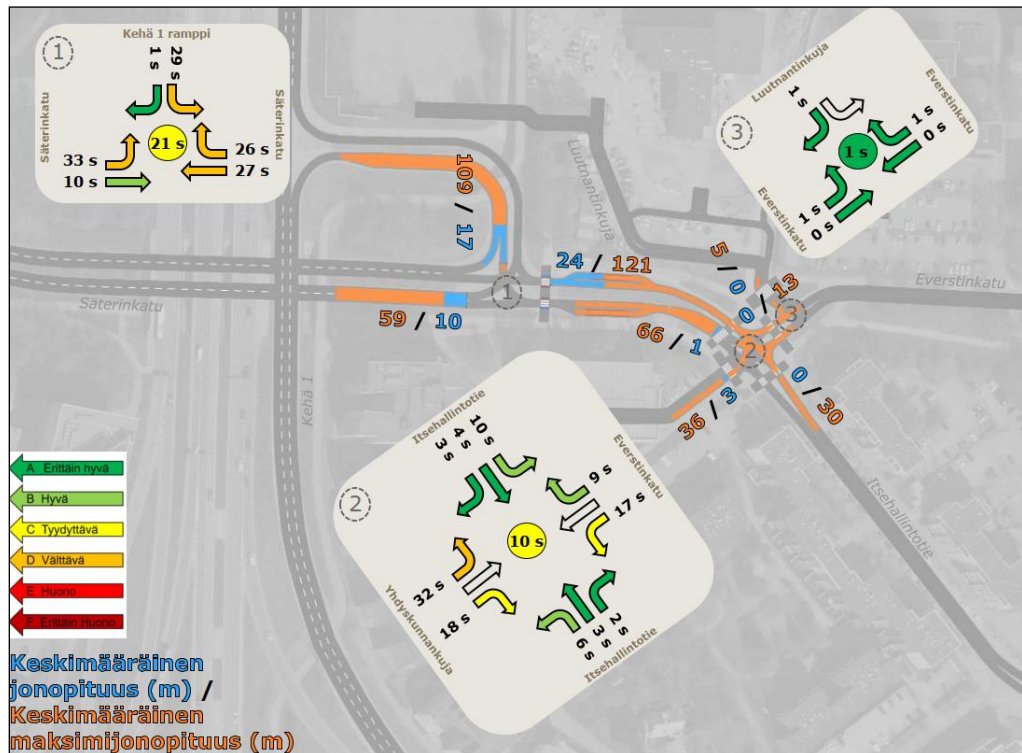
Kuva. Alueen sijainti autoliikenteen tavoiteverkossa (Espoon kaupunki).

Nykytilan liikennemäärä Kehä I:llä Perkkaan kohdalla on noin 90 000 ajon/vrk (ajoneuvoa vuorokaudessa), Turunväylällä noin 33 000 ajon/vrk, Säterinkadulla noin 10 500 ajon/vrk ja Itsehallintotiellä noin 7 300–5 600 ajon/vrk.



Kuva. Nykytilan liikennemäärät Perkkaan alueella (Espoon kaupunki).

Kaavamuutokseen on tehty liikenneselvitys (AFRY Finland Oy, 10.1.2025), jonka yhteydessä tutkittiin myös liikenteen toimivuutta nykytilanteessa. Toimivuustarkastelujen mukaan iltahuipputunnin aikana liikenteen toimivuus Säterinkadun itäosassa ja Itsehallintotien länsiosassa pysyy pääsääntöisesti hyvällä tasolla. Hetkellisesti muodostuu pidempiä jonoja, jotka ulottuvat liittymästä toiseen. Jonoutuminen on kuitenkin lyhytaikaista ja liittymien välityskyky riittää purkamaan satunnaisesti muodostuvat pidemmät jonot. Myös maastossa tehty liikenteen seuranta osoitti, että liikenne hetkellisesti jonoutuu iltahuipputunnin aikana.

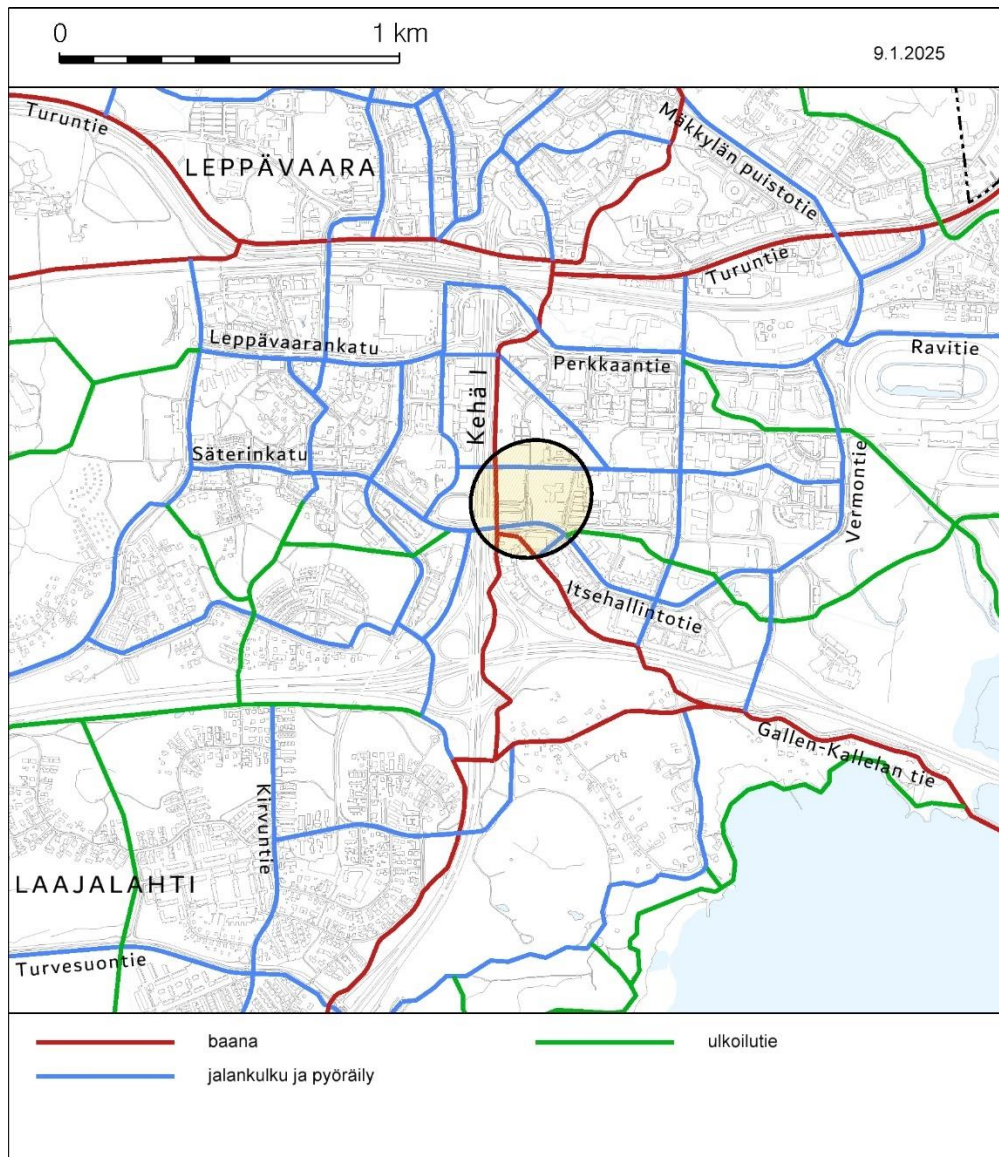


Kuva. Nykytilanteen keskimääräiset ajoneuvokohtaiset viivytykset ja niistä johdetut liittymäsuuntien palvelutasoluokitukset sekä jonopituudet iltahuipputunnin aikana (AFRY Finland Oy, 10.1.2025).

Kehä I:llä on erikoiskuljetusreitti, jota voi käyttää seitsemän metriä korkea ja leveä sekä 40 metriä pitkä kuljetus.

### 2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelualue sijaitsee jalankulun ja pääyhteyksien varrella ja alueelta on hyvät yhteydet eri suuntiin. Lähialueella Kehä I, Turunväylä ja rantarata aiheuttavat estevaikutuksen. Alueen lähellä on ali- ja ylikulkuja, jotka vähentävät estevaikutusta. Ympäristön reitit ovat yhdistettyjä jalankulku- ja pyöräteitä.



Kuva. Alueen sijainti jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa (Espoon kaupunki).

### 2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Nykyiselle YOS-korttelialueelle (päiväkoti, purettu koulu) ajetaan lyhyen tontti-kadun, Luutnantinkujan kautta. Purettu koulun pysäköintiin ajettiin myös suo-raan Säterinsolmun Kehä I:n rampista Kersantinsillan alta voimassa olevan kaavan vastaisesti.

Nykyisen päiväkodin auto- ja saattopaikat sijaitsevat päiväkodin eteläpuolelle. Päiväkodin huolto ja liikkumisesteisten autopaikat sijaitsevat päiväkodin lou-naiskulmassa.

#### 2.13.4 Joukkoliikenne

Alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Itsehallintotiellä ja Kehä I:llä.

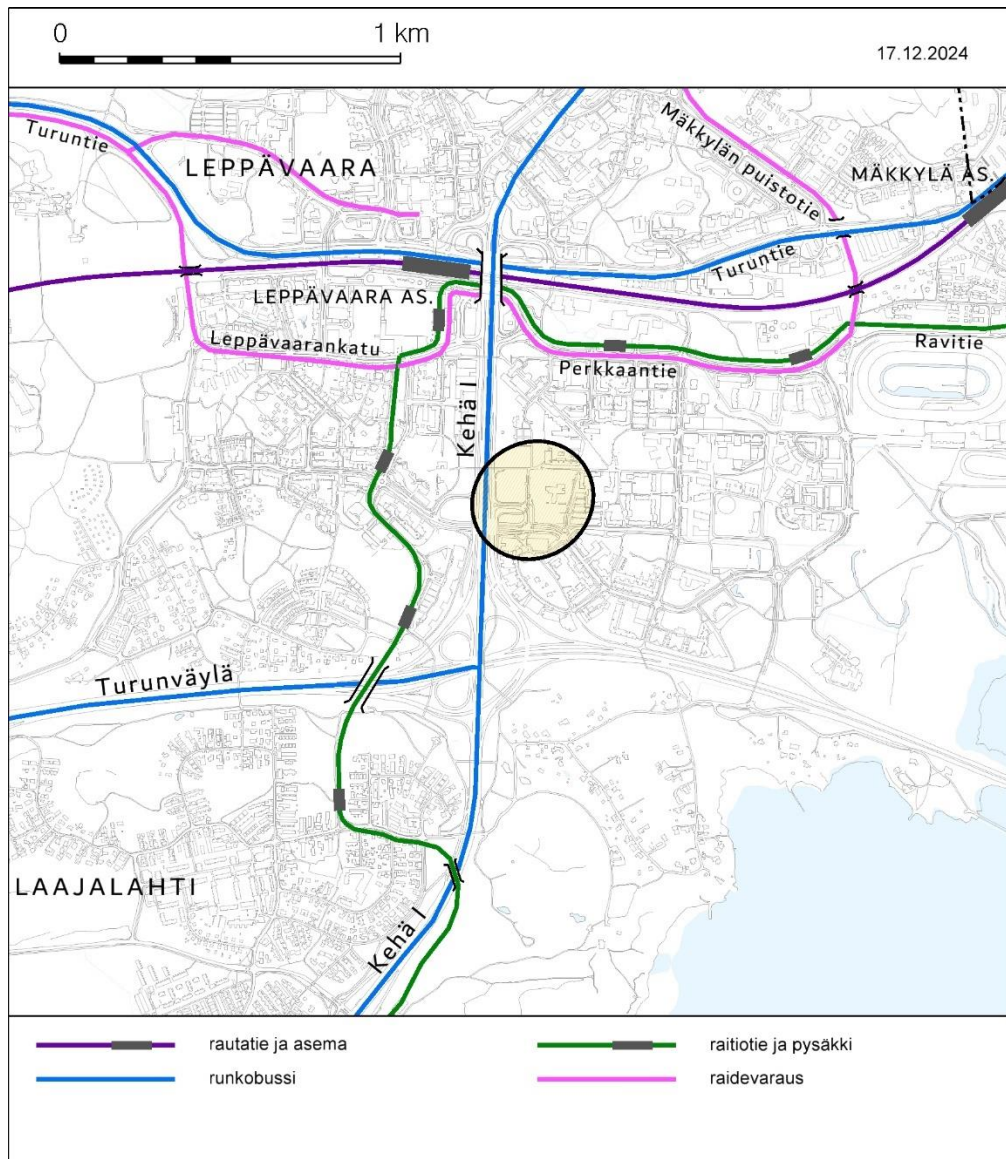
Itsehallintotietä liikennöivät linjat:

- 202 liikennöi Vermonniitystä Leppävaaran aseman kautta Helmipöllönmäkeen.
- 212 liikennöi Kampista Meilahden ja Laajalahden kautta Kauniaisiin.
- 113N (yöbussi) liikennöi Kampista Tapiolan metroaseman, Laajalahden ja Perkkaan kautta Leppävaaran asemalle.
- 213N (arkisin, ilta/varhainen aamu) liikennöi Kampista Meilahden ja Laajalahden kautta Espoon keskukseen.

Kehä I:llä liikennöivät linjat:

- 520 (runkolinja) liikennöi Matinkylän metroasemalta Suurpellon, Leppävaaran ja Myyrmäen kautta Martinlaaksoon.
- 554 liikennöi Itäkeskuksesta Leppävaaran ja Tapiolan kautta Westendin asemalle.
- 275 (U-linja) liikennöi Leppävaaran asemalta Veikkolaan.

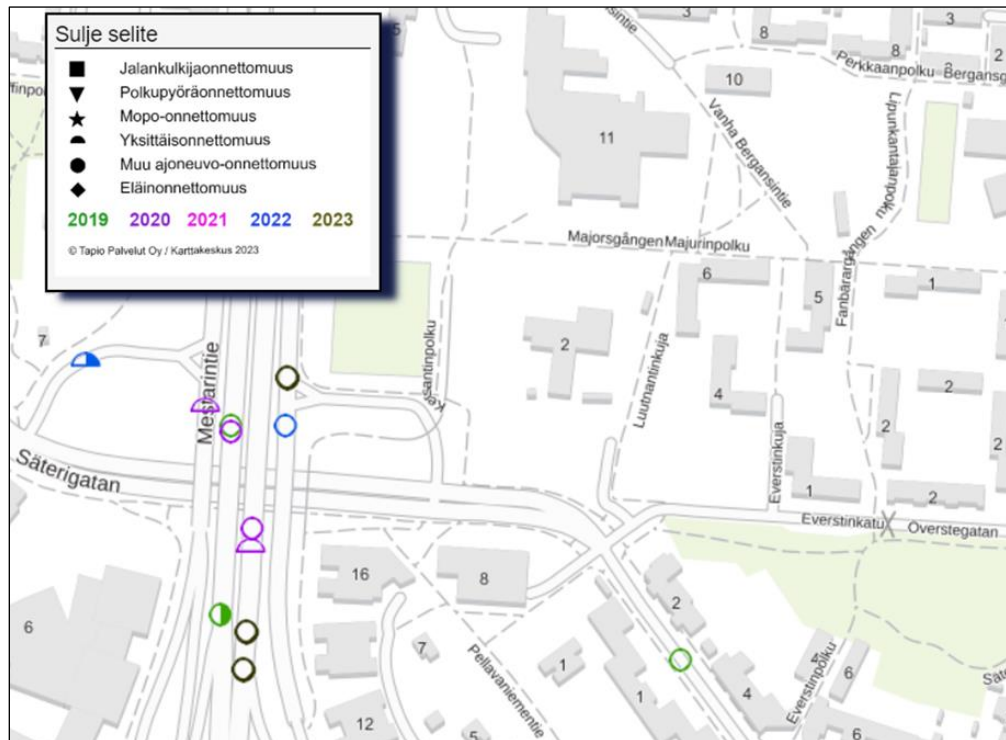
Leppävaaran asema ja joukkoliikenneterminaali on noin 800 metrin päässä. Lähimmät pikaraitiotien (linja 15) pysäkit ovat Alberganesplanadi noin 500 metrin päässä ja Perkkaa noin 600 metrin päässä.



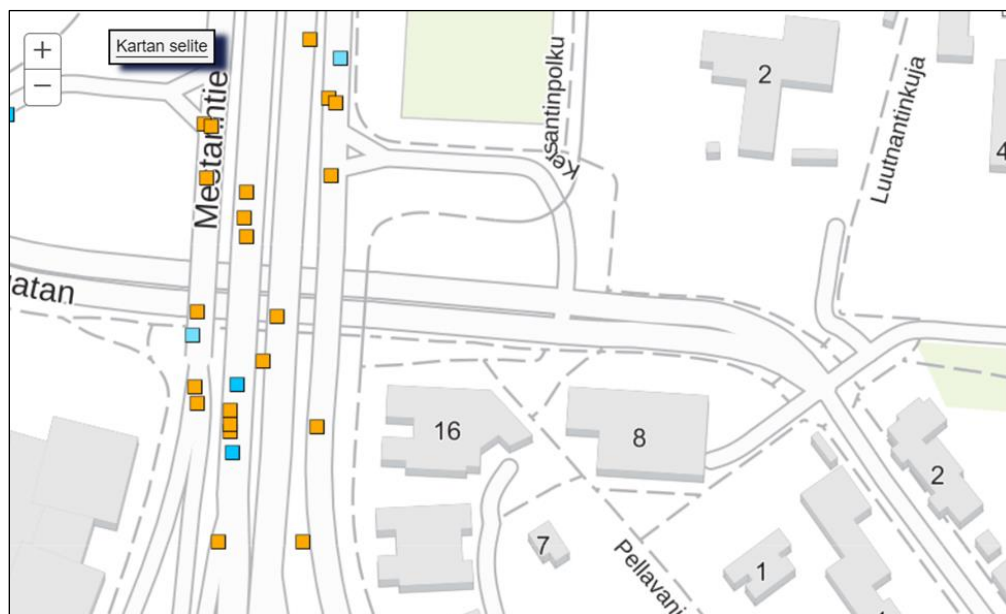
Kuva. Alueen sijainti joukkoliikenteen tavoiteverkossa (Espoon kaupunki).

### 2.13.5 Liikenneturvallisuus

Kaava-alueen läheisyydessä on tapahtunut vuosina 2019–2023 yhteensä 33 liikenneonnettomuutta. Näistä 6 oli loukkaantumiseen johtaneita onnettomuuksia. Kuolemaan johtaneita onnettomuuksia ei ollut. Yksi onnettomuus oli tapahtunut Itsehallintotiellä. Muut olivat tapahtuneet Kehä I:llä tai sen rampeilla.



Kuva. Koostokuva poliisin rekisterin onnettomuuksista 2019–2023.



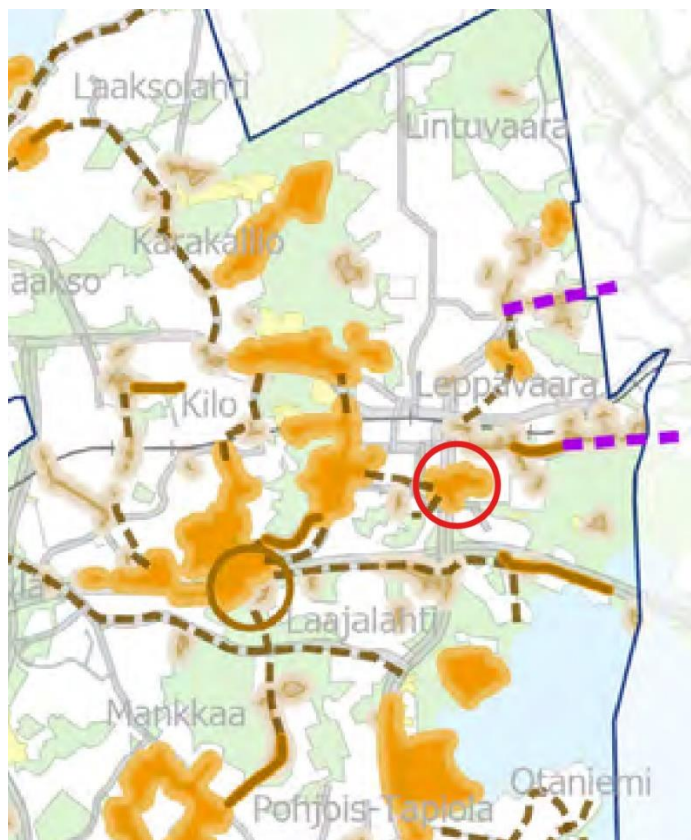
Kuva. Kooste pelastuslaitoksen onnettomuuksista 2019–2023.

## 2.14 Luonnonolosuhteet

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä. Kasvillisuutta on alueella melko vähän eikä alueella ole tunnistettu merkittäviä luontoarvoja. Alueen puusto

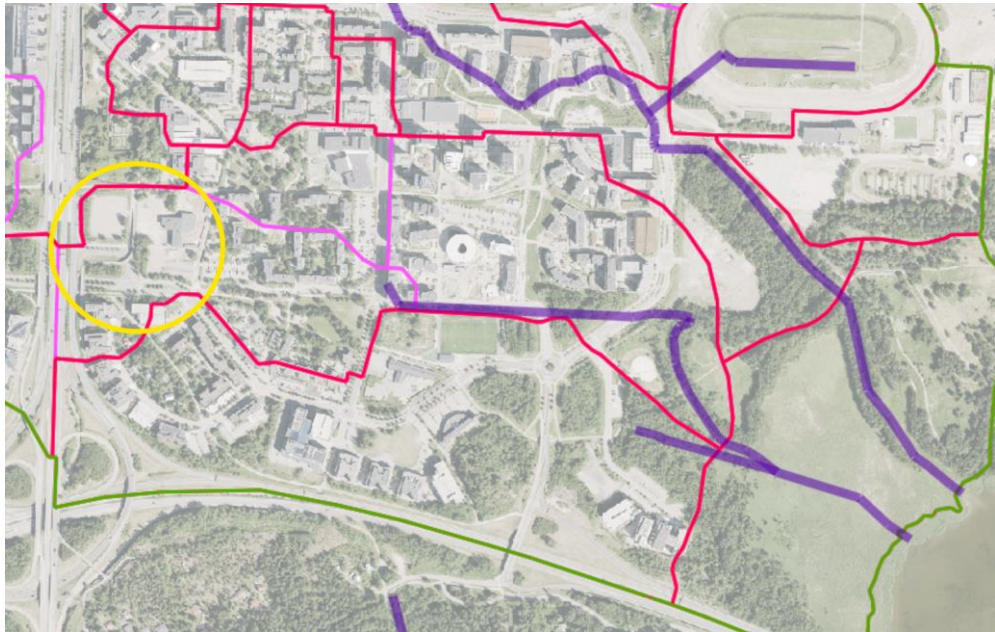
koostuu pääosin istutetuista katu- tai pihapuista. Suojaviheralueella Säterinsolmunpiennar sijaitsee pieni luonnonmukaisempi kasvillisuusryhmä. Tämä on kuitenkin vahvasti teiden ja katujen ympäröimä.

Suunnittelualue sijaitsee Espoon niittyverkostossa tunnistetulla moniarvoisella niittykeskittymällä. Niittykeskittymän arvot liittyvät niin kulttuuriympäristöön, luontoon kuin virkistykseen. Keskeisin osa niittykeskittymää muodostaa suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva Vanhan-Albergan puutarhan niittyalueet.



Kuva. Ote Espoon niittyverkostosuunnitelmasta (Espoon niittyjen ja avointen alueiden toimenpideohjelma 2021–2031, Kaupunkitekniikan keskus, Viherkunnossapito, luonnonhoito. 2021). Niittykeskittymät on esitetty oranssilla. Suunnittelualue on likimääräisesti merkitty punaisella ympyrällä.

Suunnittelualueen maasto viettää pohjoisesta etelään korkotason ollessa pohjoisessa n. +11 mpy ja etelässä n. +4 mpy. Alue kuuluu Monikonpuron vesistöalueeseen, mutta alueen vedet ohjautuvat käytännössä Perkkäänniitynojan kautta suoraan Iso Huopalahteen.



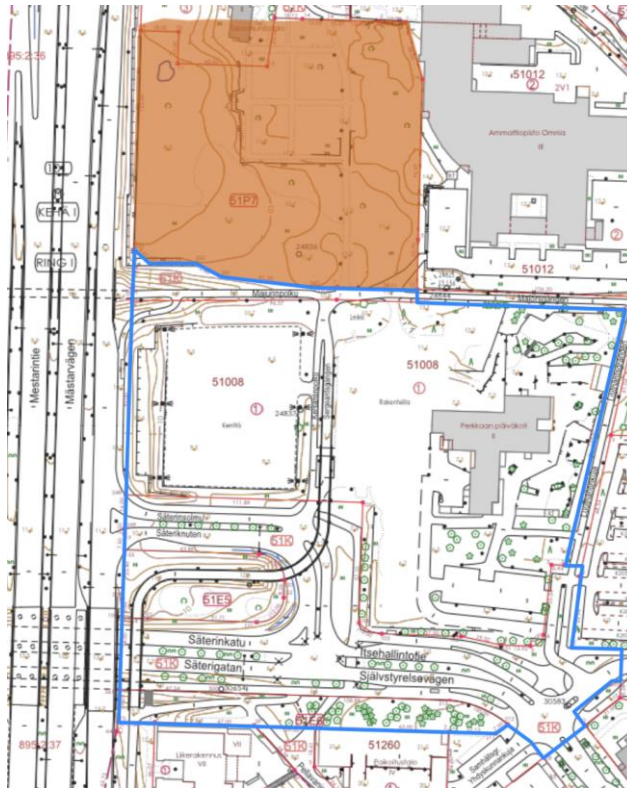
Kuva. Eri tason valuma-alueet esitettynä ortokuvan päällä. Vihreällä Monikonpuron vesistöalueen raja. Punaisella ja vaaleanpunaisella pienempien valuma-alueiden rajat. Sinisellä viivalla näkyy Monikonpuron sekä Perkkäänniitynojan virtavedet. Suunnittelualue on esitetty keltaisella ympyrällä. (Trimble Locus Cloud, Espoon kaupunki, 10.12.2024)

## 2.15 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei sijaitse suojelukohteita. Heti alueen pohjoispuolella Vanhan-Albergan puutarhan puistoalueella sijaitsee kuitenkin muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös, joka on myös valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen alue (VARK).

VARK-kohteet muodostavat ajallisesti, alueellisesti ja muinaisjäännöstyypeittäin kattavan kuvan maamme arkeologisesta kulttuuriperinnöstä. Kohteiden arvioinnissa on pohdittu erityisesti alueen arkeologista ja kulttuurihistoriallista merkitystä, sekä miten ne ilmentävät oman aikakautensa ilmiöitä, prosesseja ja tapahtumia. Arvioinnissa on myös painotettu, miten hyvin kohde on säilynyt, mikä sen tutkimuksellinen arvo on ja onko kohde alueellisesti tai valtakunnallisesti tyypillinen vai harvinainen sekä alueen arkeologista monimuotoisuutta ja sen ympäristöä ja maisemaa.

Vanhan-Albergan puutarhan kohde käsittää Albergan kartanon vanhan paikan ja 1750-luvulla rakennetun puiston kivisiä, monumentaalisia puutarhaterasseja. Kohde on hyvä esimerkki 1700-luvun alun kartanorakenteista sekä 1750-luvun kartanon puutarhasta. Kohdetta hoidetaan edelleen puutarhamaisena puistona.

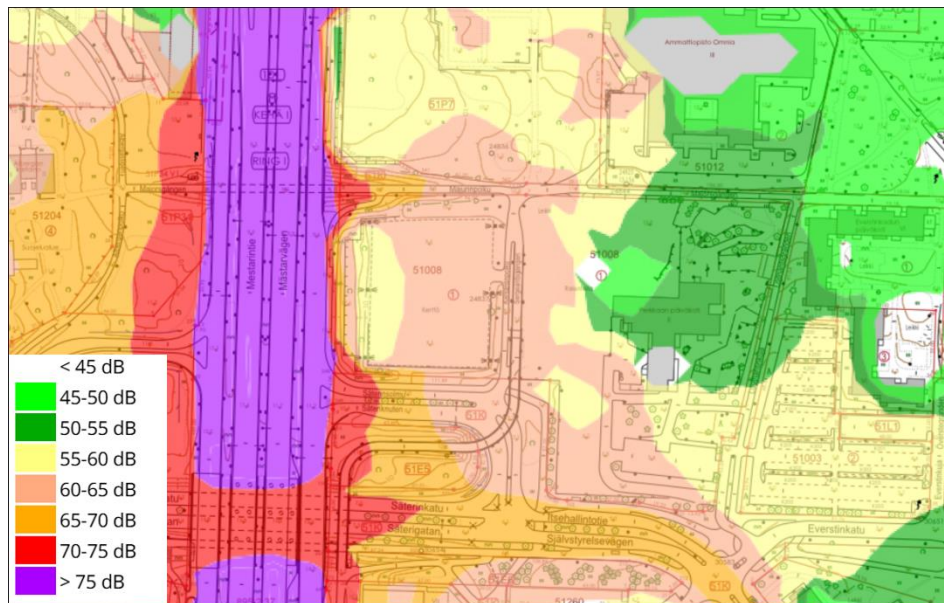


Kuva. Kiinteän muinaisjäännöksen ja valtakunnallisesti merkittävän arkeologisen alueen (VARK) aluerajaus oranssilla ja kaavamuutosalueen raja sinisellä (Trimble Locus Cloud, Espoon kaupunki, 10.12.2024)

## 2.16 Ympäristön häiriötekijät

### Liikennemelua

Vilkkaiden teiden ja katujen liikenne aiheuttaa alueelle liikennemelua. Pääkaupunkiseudulta 2022 tehdyn ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen mukaan suurimmalla osalla kaava-alueesta ylittyy päivällä 55 dB melutaso. Aionastaan päiväkodin alueen koillisosassa melutaso on alle 55 dB. Päiväkodin piha-alue sijoittuu tälle alueelle.



Kuva. Tieliikenteen päiväajan melu, 2022 (Trimble Locus Cloud, Espoon kaupunki)

### Ilmanlaatu

Vilkaasti liikennöityjen väylien lähellä ilmalaatu saattaa rajoittaa asuinrakennusten tai herkkien toimintojen rakentamista. HSY:n ja Terveystieteiden ja hyvinvoinnin laitoksen ilmanlaatuvalvontamenetelmän avulla pyritään arvioimaan ja vähentämään pienhiukkasten ja muiden liikenteen päästöjen terveyshaittoja pääkaupunkiseudulla.

Ilmanlaatuvalvontamenetelmän minimi- ja suositusarvot määrittelevät vyöhykkeet, joita lähemmäksi ei suositella asutusta tai herkkiä kohteita (päiväkodit ja leikkikentät, asukaspuistot, koulut, iäkkäiden palvelutalot sekä sairaalat). Ilmanlaatuvalvontavyöhykkeet ovat ohjeellisia ja suuntaa antavia.



Kuva. Ilmanlaatuvalvontamenetelmän mukaiset minimi- ja suositusarvot vuoden 2018 liikennemäärätietoihin perustuen (Trimble Locus Cloud, Espoon kaupunki).

Ilmanlaatuviöhykkeiden mukaan asuinrakentamisen ja herkkien kohteiden minimietäisyys ei täyty kaava-alueen länsiosassa. Herkkien kohteiden suositusta etäisyydestään ei täyty suurimmalla osalla kaava-aluetta.

### **3 Asemakaavan tavoitteet**

#### **3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle**

Perkkaan suunnittelu kulkee osaltaan käsi kädessä Leppävaaran keskustan kanssa. Leppävaaran keskustan kehityksen myötä myös sitä sivuava Perkkaa muuttuu.

Kaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa toimistorakentamista kehittyvän toimitilaviöhykkeen jatkeeksi, hyvien kulkuyhteyksien ääreen. Itäosan päiväkotitontti säilyy käyttötarkoitukseltaan nykyisen kaavan mukaisena.

Kaavalla pyritään turvaamaan nykyiset virkistys-, sekä jalankulun ja pyöräilyn reitit, sekä vahvistamaan niitä. Lisäksi suunnittelussa huomioidaan tilavaraus alueen länsipuolelta kulkevalle baanatasoiselle jalankulun ja pyöräilyn reitille.

#### **3.2 Hakijan tavoitteet kaavoitukselle**

Korttelin maanomistaja, Espoon kaupungin tonttiyksikkö haki asemakaavan muutosta 5.9.2022. Suunnitteluvaraus myönnettiin Peab Kiinteistökehitys Oy:lle 8.4.2024.

Suunnitteluvarauksen haltijan tavoitteena on sijoittaa Perkkaan koulun entisen tontin länsiosaan pääkonttoritasoista toimitilarakentamista ja sitä palveleva pysäköintilaitos. Alueen hyvät liikenneyhteydet ja reitit sekä olemassa olevat palvelut luovat hyvän aihion toimistorakentamiselle. Lisäksi uusi rakennus toimisi osana nykyistä toimistorakennusten viöhykettä.

Alueen itäreunassa sijaitsee Perkkaan päiväkotito, jolle asemakaavamuutos on toteava.

## **4 Asemakaavan muutoksen kuvaus**

### **4.1 Yleisperustelut**

Kaavamuutosalue sijaitsee Perkkaalla aivan Leppävaaran keskustan liepeillä. Leppävaaran kehittyminen ja tiivistyminen muuttaa koko alueen identiteettiä. Tähän muutokseen pyritään vastaamaan myös sitä ympäröivillä alueilla.

Kaavalla mahdollistetaan toimistorakentamisen sijoittaminen Kehä I:n varteen, hyvien kestävien kulkuyhteyksien varrelle. Tavoitteena on myös siirtää suunnittelualueen läpi kulkeva Kehä I:n suuntainen jalankulku- ja pyörätie lähemmäksi Kehä I:tä ja samalla suunnitella pyöräilyn yhteys baanatasoiseksi. Asemakaavan muutos tehdään, koska voimassa olevan asemakaavan mukaisia Y-toimin-  
toja kuten päiväkotia tai alakoulua ei voida sijoittaa aivan Kehä I:n viereen. Alueen käyttö voimassa olevan asemakaavan mukaisena ei siis ole ilmanlaadun ja melun kannalta mahdollista. Kaavamuutosalueen itäosa säilyy kuitenkin nykyisen kaavan mukaisena Y-alueena. Asemakaavan muutos on päiväkodin osalta laadittu toteavana.

Kehä I:n itäpuolelle on muodostumassa toimistorakennusten vyöhyke, johon pelikenttien tilalle sijoitettava rakennus liittyisi luontevasti. Kehä I:n melumuurin ylittävä rakennus parantaisi alueen melusuojausta. Kehä I:n yleisilmettä hallitsee melumuri. Sitä korkeampi rakennus näkyisi Kehälle ja antaisi alueelle paikan tuntua.

Alueen pohjoiseteläsuuntaisen virkistysyhteyden vahvistaminen luo jatkumoa Vanhan-Albergan puutarhan vehreydelle. Toimistotontille muodostuva julkinen vehreä ja toiminnallinen aukio yhdistyy laajempaan virkistys- ja viheralueverkostoon.

Täydennysrakennettavan, nyt vajaakäytöllä olevan hiekkapelikentän korvaava urheilukenttä sijoittuu Perkkaanniitty-nimiseen puistoon, alle 500 metrin etäisyydelle nykyisestä.

#### **4.1.1 Asemakaavan muutos suhteessa yleiskaavaan**

Asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle. Luutnantinkujan kaava poikkeaa osittain nykyisestä yleiskaavasta. Suunnittelualueen länsiosan ei katsota olevan melun ja ilmanlaadun vuoksi nykyisen asemakaavan määräämään toimintaan soveltuva. Vuonna 2024 toteutunut uusi Perkkaan päiväkotia on kuitenkin yleiskaavan mukainen. Yleiskaava osoittaa alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen, mutta sen ohella myös muu käyttötarkoitus sallitaan, jos se ei vaikuta alueen pääkäyttötarkoituksen toteutumiseen. Suunniteltu poikkeama on pieni, vain noin alle neljäsosa nykyisestä PY-alueesta,

eikä se estä alueen pääkäyttötarkoituksen toteutumista. Nykyisessä yleiskaavassa suunnittelualue sivuaa työpaikka-aluetta.

Espoon Eteläosien yleiskaavan yleistavoitteina mainitaan muun muassa, että *"kaupunkirakenteen tulee turvata nykyisten ja tulevien asukkaiden elämän laatu, turvallisuus, ympäristön viihtyisyys sekä elinkeinoelämän kilpailukyky."* Yleiskaavan tavoitteisiin vastataan nykyisellä suunnittelualueella panostamalla viihtyvyyteen ja parantamalla alueen elinvoimaisuutta toimisto- ja kivijalkatoiminnan keinoin. Asemakaavan muutos mahdollistaa pääkonttoritasoisen toiminnan tiivistyvän Leppävaaran kupeeseen.

Asemakaavan muutoksella vähäisestä yleiskaavasta poikkeamasta huolimatta *"täydennetään ja eheytetään"* kaupunkirakennetta ja edesautetaan Leppävaaran alueen maankäytön tehostamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Lisäksi olemassa olevat julkiset palvelut säilyvät ja niiden toimintamahdollisuuksien toteutuminen on otettu huomioon suunnittelualueen täydennysrakentamisessa.

## 4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 46 090 m<sup>2</sup>.

Kokonaiskerrosala on 24 298 k-m<sup>2</sup>.

Aluetehokkuus on  $e_a = 0,53$

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 17 498 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 0 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>).

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy noin 472 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m<sup>2</sup>).

## 4.3 Maankäyttö

### 4.3.1 Korttelialueet

Toimistorakennusten korttelialue (KT-1)

Kaava mahdollistaa toimistorakentamista Leppävaaran keskustan sekä Säterin toimistovyöhykkeen väliselle alueelle. Lisäksi alueelle on mahdollista sijoittaa ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja, kuten laboratorioita ja työhuoneita. Ne voidaan sijoittaa osaksi tai kokonaan maanpinnan

alapuolella olevaan tilaan. Uutta toimistorakentamista sallitaan rakennettavan noin 21 250 k-m<sup>2</sup>. Pinta-alaltaan korttelialue on noin 12 300 m<sup>2</sup> ja sen kortteli-tehokkuus on noin 1,7.

Suunniteltu toimistorakennus rajaa vihreää aukiota, jonka lävitse kulkee Vanhan-Albergan puutarhasta jatkuva julkinen kävelyn ja pyöräilyn reitti. Kortteliin tavoitellaan hyvää ja vihreää kävely-ympäristöä, sekä pääkonttorille soveltuvaa sisään tuloa.

Toimistorakennuksen matalin osa on viisikerroksinen ja korkein 13-kerroksinen. Rakennus on tasakattoinen ja sen kattopinnat tulee toteuttaa viherkattoina paitsi niiltä osin, jotka ovat aurinkoenergiaantuotannon käytössä.

Rakennusmassa madaltuu kohti pohjoista. Näin vältetään mahdolliset pitkät varjot muinaismuistolailla suojellun ja VARK-kohteena olevan Vanhan-Albergan puutarhan suuntaan ja taataan puiston valo-olosuhteiden säilyminen. Lisäksi toimistorakennus erotetaan Vanhan-Albergan puutarhasta ja Majurinpolun kävelyn ja pyöräilyn reitistä korttelialueen puilla ja pensailta istutettavalla alueen osalla, jonka oleva puusto ja kasvillisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Korttelialueella oleva kuusiaita on lisäksi määrätty säilytettäväksi s-2 merkinnällä. Leikattavalla kuusiaidalla on kulttuurihistoriallista merkitystä, sillä Majurinpolun kohdalla aiemmin kulkenut vanhan ja uuden Albergan kartanot yhdistävää tietä on aikoinaan reunustanut leikatut kuusiaidat.

Rakennuksen arkkitehtuurissa kiinnitetään erityistä huomiota aukion läpi kulkevan jalankulkijan mittakaavaan ja kokemukseen. Maantasosta tehdään aktiivista tilaa ja avataan visuaalisia yhteyksiä rakennuksen ja vihreän aukion välille. Kaava mahdollistaa maantasokerrokseen sijoitettavat liike- ja palvelutilat. Korkea rakentaminen voi vaikuttaa maantasoon tuulisuuteen. Sisäänkäyntien ja oleskelualueiden suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota tuulensuojaukseen.

Toimistorakennuksen julkisivun materiaalikäytössä on pyritty laadukkaaseen ja detaljoinneiltaan rikkaaseen lopputulokseen. Laajat ikkunapinnat viestivät avoimuudesta ja luovat jatkuvuutta ulkotiloista sisätiloihin. Rakennuksen lasipinnoissa ja valaistuksessa tulee huomioida lintujen törmäysriski.

Rakennuksen suunnittelussa on huomioitu myös muuntojoustavuus, jotta myös tulevaisuuden tarpeisiin ja niiden muutoksiin voidaan vastata kestäväällä tavalla.

Rakennuksen 13-kerroksinen tornimainen rakenne antaa alueelle paikantuntua ja toimii maamerkkimäisenä porttina Leppävaaran keskustalle.

Tontin vihreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon

tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. Toimistorakentamisen viherkertoimen tavoitetaso on 0,8. Viherkerroinlaskenta on laadittu asemakaavan korttelisuunnitelman yhteydessä. Viherkerroin -tulokortti on kaavaselostuksen liitteenä.

#### Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

Tammikuussa 2024 avatun, suunnittelualueen itäosaan rakentuneen 12-ryhmäisen päiväkodin osalta kaavamuutos on toteava. Päiväkodin autopaidat sijaitsevat omalla pysäköintialueella.

Päiväkotina on toteutunut nykyisen asemakaavan ja yleiskaavan mukaisena.

Kehä I:n kupeessa sijaitseva suunnittelualue sijaitsee melualueella. Päiväkodin piha-alueet on suojattava melulta ja ilmansaasteilta.

Majurinpolun kävelyn ja pyöräilyn reittiä reunustaa puilla ja pensailla 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.

Tontin vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. Palveluiden alueen viherkertoimen tavoitetaso on 0,8. Viherkerroinlaskenta on laadittu asemakaavan yhteydessä. Viherkerroin -tulokortti on kaavaselostuksen liitteenä.

#### 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). Pysäköintilaitokselle on varattu n. 3 900 m<sup>2</sup> aluetta.

Pysäköintilaitoksen itäpuolella sijaitsee asuinkerrostaloja. Siksi toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota erityisesti valaistukseen ja autojen ajovalojen suuntauksiin. Lisäksi pysäköintilaitoksen julkisivujen viimeistelyssä tulee kiinnittää huomiota päiväkodin näkymiin.

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

Pysäköintilaitoksen kattopinnat tulee toteuttaa viherkattoina paitsi niiltä osin, jotka ovat aurinkoenergiantuotannon käytössä. Pyp-merkinällä osoitetun rakennuksen katto tulee olla kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen niittykatto.

Sekä LPA-1- että LPA-tontin vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivytäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. Pysäköinnin korttelialueiden viherkertoimen tavoitetaso vastaa sen maankäyttötyypin tavoitetasoa, jota pysäköintialueet palvelevat. Sekä LPA- että LPA-1 korttelialueen tavoitetaso on 0,8. Viherkerroinlaskenta on laadittu asemakaavan korttelisuunnitelman yhteydessä. Viherkerroin-tuloskortti on kaavaselostuksen liitteenä.

#### **4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet**

Suojaviheralue (EV)

Suojaviheralue Säterinsolmupiennar on katujen ja teiden rajaama. Alueelta purettavan Kersantinpolun silta ja raitti maisemoidaan.

#### **4.3.3 Muut alueet**

Katualueet

Nykyinen suojaviheralue Säterinsolmunpiennar muutetaan Säterinkadun-Itsehallintotien eteläpuolella katualueeksi mahdollistaen liikennejärjestelyjen kehittämistä ja liikenneympyrän rakentamisen Everstinkadun, Itsehallintotien ja Yhdyskunnankujan liittymään.

Baana (pp-1)

Alueen nykyinen kävelyn ja pyöräilyn silta puretaan. Baanatasoiseksi suunniteltu silta siirretään suunnittelualueen länsiosaan, Kehä I:n ja tulevan

toimistorakennuksen väliselle alueelle. Risteämiset Säterinkadun, Säterinsolmun ja Majurinpolun kanssa toteutetaan ylikulkusiltoina. Baana on mahdollista toteuttaa kaavamuutosalueen kohdalla kokonaan siltarakenteena.

#### **4.3.4 Palvelut**

Kaavamuutoksella mahdollistetaan toimistorakentamista olemassa olevalle koulun hiekkakentälle, Y-tontille. Toimistorakennuksen maantasokerrokseen mahdollistetaan palvelu- ja liiketilan toteuttaminen.

Kaavamuutosalueella osoitetaan YL-tontti tammikuussa 2024 avatulle päiväkodille.

#### **4.3.5 Yhdyskuntatekninen huolto**

Kaavan valmistelun aikana alueelle on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Luutnantinkujan KTYS, AFRY Finland Oy). Yleissuunnitelma on laadittu yhteistyössä kaupunkitekniikan keskuksen, kaupunkisuunnittelukeskuksen sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän kanssa.

Kaavassa on korttelialueita koskeva hulevesimääräys. Korttelialueilla hulevesiä tulee viivyttaa 1 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pintaa kohden. Tonttien hulevesijärjestely saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin. Korttelisuunnitelmassa pysäköintilaitoksen hulevesien viivytysrakenne on esitetty sijoittuvan toimistorakennuksen tontin puolelle.

Kaava-alueen tulvareitit kulkevat katualueilla, pääosin uutta Luutnantinkatua pitkin Everstinkadulle. Pieneltä osin KT-korttelilta ohjautuu tulvatilanteessa vesiä myös Majurinpolulle.

#### **Sähköverkko ja muuntamot**

Aleen sähköjakeluun liittyvät muuntamotilat tai muut tekniset tilat ja laitteet tulee sijoittaa vm-merkinnällä osoitetuille aloille, pysäköintirakennuksiin tai talousrakennusten yhteyteen niin, että niihin on helppopääsyinen sisäänkäynti suoraan ulkoa.

Kaava-alueelle on varattu sähköverkon muuntamoille kaksi uutta rakennusten ulkopuolista varausta. Muuntamoiden rakennusalat sijaitsevat kaupunkikuvallisesti näkyvillä paikoilla. Näillä paikoilla muuntamorakennuksen julkisivujen tulee sointua yhteen korttelin muun rakentamisen kanssa.

## 4.4 Liikenne

Kaavamuutosalueella on mahdollistettu monipuolinen liikkuminen. Kävelyn ja pyöräilyn reitistöjen toimivuutta on painotettu, mutta myös joukkoliikenteen ja ajoneuvoliikenteen toimivuus on varmistettu. Liikenteelliset periaatteet ja -järjestelyt on esitetty katukartassa ja ohjeellisissa poikkileikkauksissa, jotka ovat selostuksen liitteenä 3.

### 4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue liittyy päätie- ja katuverkkoon Säterinkadun ja Itsehallintotien kautta. Alueelta on hyvät yhteydet niin Kehä I:lle kuin Turunväylälle.

Vuoden 2060 liikenne-ennusteen mukaan Kehä I:n liikennemäärä on noin 114 000 ajon/vrk (ajoneuvoa vuorokaudessa), Turunväylän noin 43 900 ajon/vrk, Säterinkadun noin 11 900 ajon/vrk ja Itsehallintotien noin 10 000 ajon/vrk.

Suunnittelualueen liikennetuotos on arvioitu liikenneselvityksessä (AFRY Finland Oy, 10.1.2025). Selvityksen mukaan päiväkotit tuottaa noin 210 henkilöautokäyntiä (eli noin 420 henkilöautomatkaa) vuorokaudessa. Toimisto tuottaa noin 540 henkilöautokäyntiä (eli noin 1080 henkilöautomatkaa) vuorokaudessa.

Liikenneselvityksessä (AFRY Finland Oy, 10.1.2025) tehtyjen toimivuustarkastelujen perusteella nykytilanteessa, jossa on huomioitu kaava-alueen liikennetuotos, liikenteen toimivuus pysyy riittävällä tasolla Säterinsolmun ja Everstinkadun liikennevalo-ohjausta säätämällä. Liittymien välityskyky riittää purkamaan jonoutumisen. Heikoin tilanne on Yhdyskunnankujalta Itsehallintotielle liittymisen osalta, jossa palvelutaso on huipputunnin aikaan heikko. Pidemmällä aikavälillä liikenteen yleisen kasvun myötä Perkkään liikenneverkkoon tulee tehdä suurempia muutoksia.

Parannustoimenpiteitä ovat:

- Toteuttaa Itsehallintotien, Yhdyskunnankujan ja Everstinkadun liittymä kiertoliittymänä ja Luutnantinkadulta Itsehallintotielle vapaa oikea.
- Siirtää Itsehallintotien bussipysäkit Everstinkadun ja Kehä I:n rampin liittymien väliseltä osuudelta Everstinkadun liittymän itäpuolelle, jolloin Itsehallintotie Everstinkadun ja Kehä I:n rampin välinen osuus voidaan toteuttaa 2+2-kaistaisena.
- Lisätä Kehä I:n rampille toinen vasemmalle kääntyvien kaista.

- Muuttaa suojatieylitys Itsehallintotiellä Kehä I:n ramppiliittymässä painonapilla toimivaksi eli vihreän saa pyynnöstä.

Näillä parannustoimenpiteillä liikenteen toimivuus on riittävä myös vuoden 2060 tilanteessa.

Liikenteen toimivuudesta on kerrottu enemmän selostuksen kappaleessa 5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.

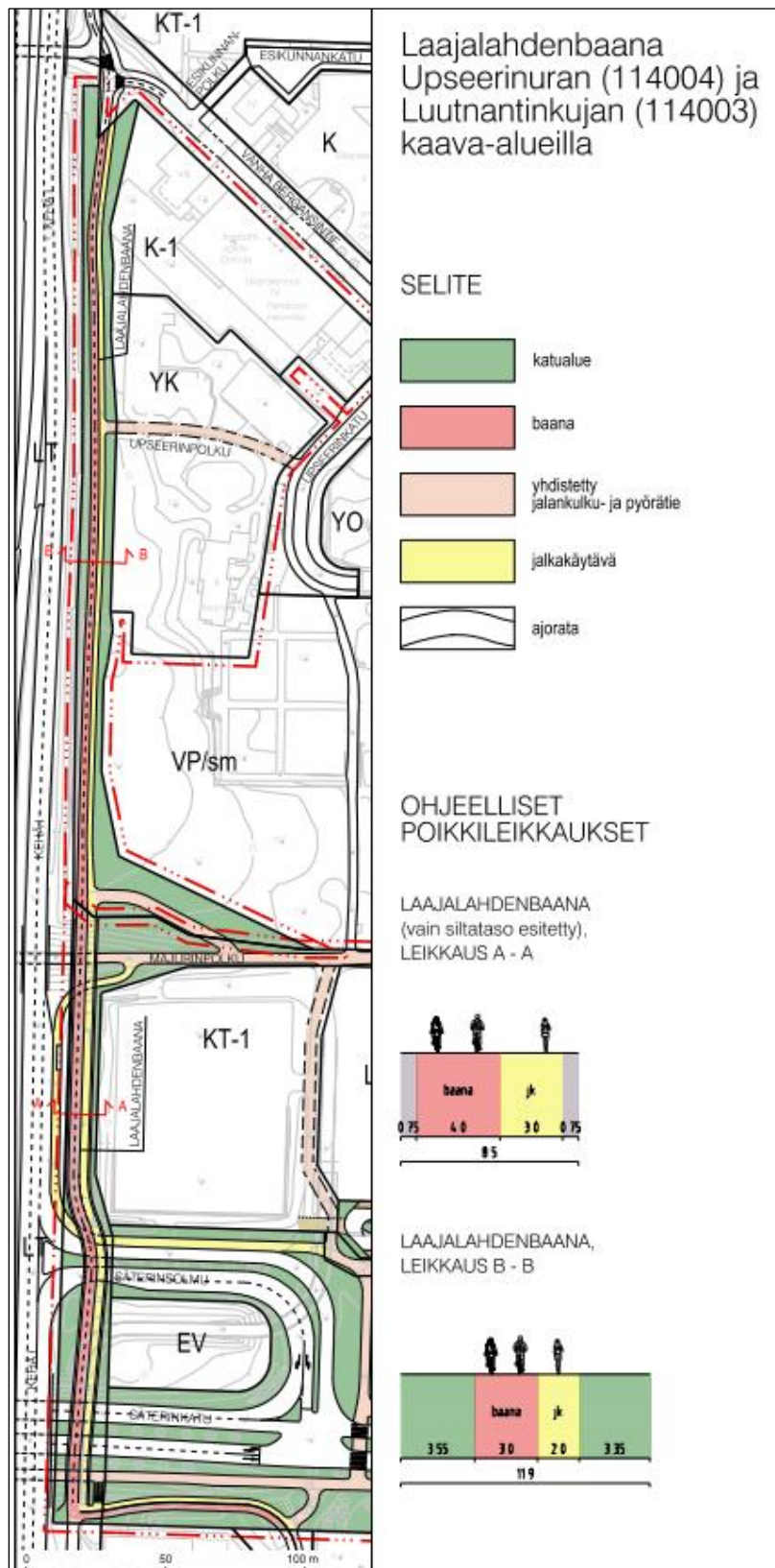
#### **4.4.2 Jalankulku ja pyöräily**

Jalankulku- ja pyöräilyverkoston rungon muodostavat Laajalahdenbaana, Majurinpolku, Luutnantinkuja sekä Itsehallintotien jalankulku- ja pyörätie. Lisäksi korttelialueen aukion läpi (toimistorakennuksen ja pysäköintitalon välistä) on suunniteltu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle yhteys. Pyöräilyn baana (Laajalahdenbaana) on suunniteltu kulkevan Kehä I:n ja toimistorakennuksen välistä.

Kaavan kunnallistekniikan yleissuunnittelun yhteydessä baanasillan alustava kustannusarvio on noin 3,5 miljoonaa euroa. Kustannus tarkentuu tarkemman katusuunnittelun yhteydessä. Kustannuksiin vaikuttavat mm. sillan lopullinen leveys ja perustamistavat.



Kuva. Pyöräilyn baanatavoiteverkko (Espoon kaupunki).



Kuva. Laajalahdenbaana välillä Säterinkatu Vanha Bergansintie (Espoon kaupunki).

Majurinpolku ja Luutnantinkujan jalankulku- ja pyörätiet säilyvät nykyisellään. Majurinpolulta on yhteys baanalle ja Kehä I:n olemassa olevalle bussipysäkillä. Itsehallintotien ja Säterinsolmun (Kehä I:n rampin) jalankulku- ja pyörätiet säilyvät. Säterinkadun ja Itsehallintotien eteläreunaan on mahdollista tulevaisuudessa toteuttaa eroteltu jalankulku- ja pyörätie.

Aukion läpi kulkeva yleiselle jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu yhteys on tarkoitus toteuttaa viihtyisänä ja vehreänä. Yhteyden toteuttamiselle on annettu muun muassa kaavamääräys: ”Aukion läpi tulee toteuttaa sujuva yleisen jalankulun ja pyöräilyn yhteys, joka tulee hahmottua viheryhteyksien jatkumona. Aukiolle ei saa johtaa huolto- ja saattoliikennettä. Tarpeellinen pelastusliikenne sallitaan. Pyöräpysäköintiä saa sijoittaa aukiolle, mutta ei suoraan yleisen jalankulku- ja pyöräily-yhteyden yhteyteen.”

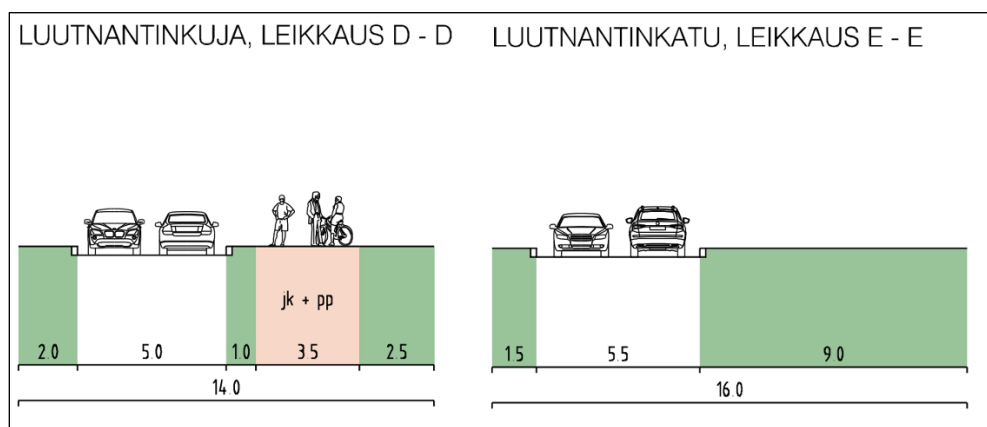
Kaava-alueen päiväkotiin tulee olla selkeät ja turvalliset jalankulku ja pyöräily-yhteydet.



Kuva. Päiväkotireitit (Espoon kaupunki).

#### 4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualueella on muutama tonttikatu. Suunnittelussa on ollut mukana Everstinkadusta vain länsipää ja sen lisäksi nykyinen Luutnantinkuja ja uusi Luutnantinkatu. Luutnantinkujan kautta ajetaan päiväkodin pysäköintialueelle ja kaava-alueen itäpuolella oleville asuinkortteleiden pysäköintialueelle. Luutnantinkadun kautta ajetaan päiväkodin huoltoalueelle, toimiston tontille ja toimiston pysäköintiin (sekä pysäköintitaloon että maantasoiselle pysäköintialueelle). Lisäksi päiväkodin pysäköintialueelta ajetaan pois Luutnantinkadun kautta.



Kuva. Luutnantinkujan ja Luutnantinkadun poikkileikkauskuvat (Espoon kaupunki).

Luutnantinkadun päässä on kääntöpaikka, jonka yhteydessä on kolme pysäköintipaikkaa, jotka toimivat ensisijaisesti saattoliikennepaikkoina. Kääntöpaikka on mitoitettu 12 metrin kuorma-autolle. Kääntöpaikan keskialue on osin kivetty ja toteutettu madalletuilla reunakivillä, mikä mahdollistaa suurempien ajoneuvojen kääntymisen.

Toimistojen autopaikat on esitetty pysäköintilaitokseen ja erilliselle maantasoiselle pysäköintialueelle. Toimistolle on suunniteltu yhteensä 474 autopaikkaa, joista 461 paikkaa on sijoitettu pysäköintitaloon ja 13 paikkaa maantasoiselle pysäköintialueelle.

Päiväkodin pysäköintialue sijaistee päiväkodin eteläpuolella ja alue toimii myös päiväkodin saattoliikenteelle. Päiväkodin pyöräpysäköinti sijaitsee pysäköintialueen ja päiväkodin välissä.

Korttelialueen aukion läpi (toimistorakennuksen ja pysäköintitalon välistä) on suunniteltu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle yhteys. Lisäksi aukiolle on sallittu pyöräpysäköintiä. Toimistojen pyöräpysäköintiä sijoitetaan myös pysäköintilaitoksen länsireunan rakennusalueelle. Toimistoille on suunniteltu yhteensä 480 pyöräpaikkaa, joista 290 paikka sijaitsee pysäköintitalon aukion puoleisella

sivulla polkupyöräpysäköintilaitoksessa. 58 paikkaa pysäköintilaitoksen alimilla kerrostasoilla ja 132 paikkaa piha-alueilla. Pysäköintilaitoksessa on kaksi hissiä, joissa on mahdollista kuljettaa pyörä.

Kaavamääräyksen mukaan:

Autopaikkoja on rakennettava vähintään:

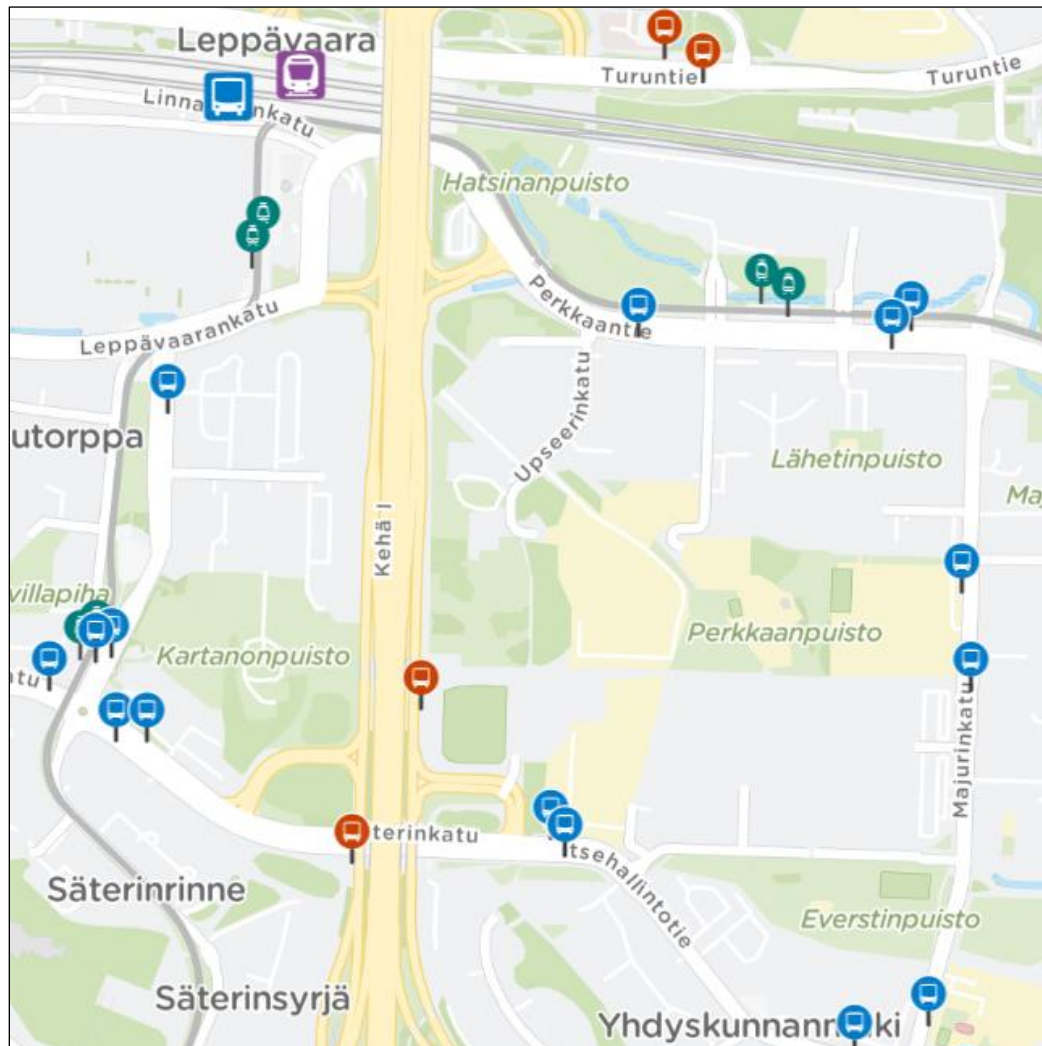
- Toimistot ja liiketilat 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>
- Päiväkodit 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään:

- Toimistot 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>. Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.
- Liiketilat 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>. Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun tilaan. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.
- Päiväkodit 1 pp/100 k-m<sup>2</sup>.
- Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

#### **4.4.4 Joukkoliikenne**

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Itsehallintotiellä ja Kehä I:llä. Leppävaaran asema ja joukkoliikenneterminaali on noin 800 metrin päässä. Lähimmät pikaraitiotien (linja 15) pysäkit ovat Alberganesplanadi noin 500 metrin päässä ja Perkkää noin 600 metrin päässä.

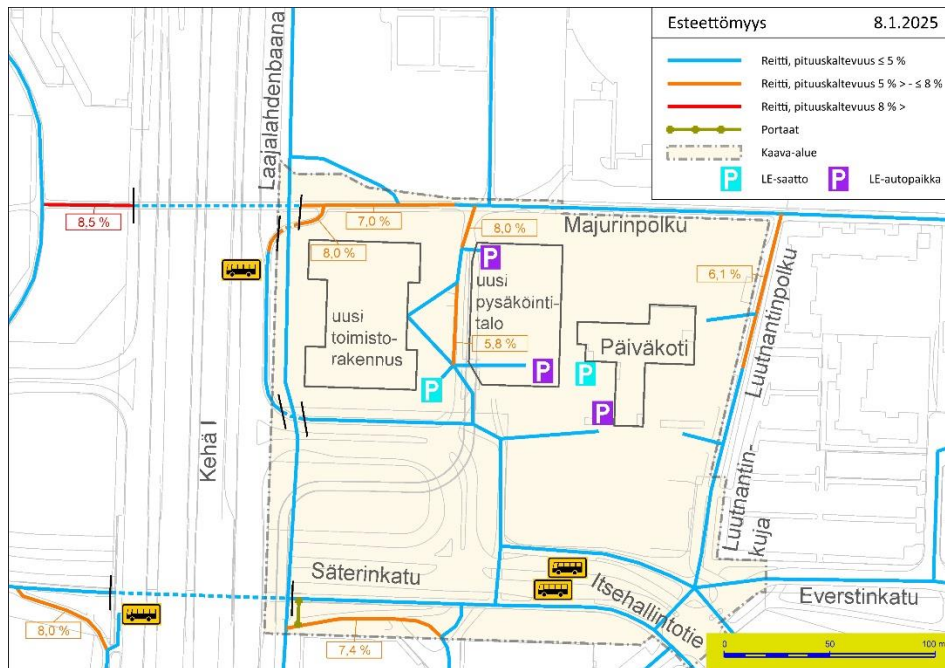


Kuva. Joukkoliikenteen asemat ja pysäkit (HSL, 12.1.2025)

#### 4.4.5 Esteettömyys

Kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei ylitetä 8 % pituuskaltevuutta. 8 % pituuskaltevuus ylittyy Majurinpolulla Kehä I:n länsipuolella. Lisäksi alueella on yli 5 % pituuskaltevuuksia. 5 % pituuskaltevuus ylitetään lähinnä olemassa olevilla yhteyksillä kuten Majurinpolulla, Luutnantinkujan pohjoisosassa ja Säterinkadun eteläpuolella, kun nouseaan Säterinkadun ylittävälle sillalle.

Toimistojen liikkumisesteisten autopaikat on sijoitettu pysäköintilaitokseen, josta on esteetön yhteys toimistorakennukseen. Toimiston liikkumisesteisten saattopaikka on rakennuksen kaakkoiskulmassa, josta on esteetön yhteys pääsisäänkäynnille. Päiväkodin liikkumisesteisten auto- ja saattopaikat on sijoitettu päiväkodin lounaispuolelle.



Kuva. Alustavat reittien pituuskaltevuudet ja liikkumisesteisten auto- ja saattopaikat (Espoon kaupunki).

Kaavassa liikkumisesteisten autopaikoissa määrätään: ”*vaadituista autopaikoista on rakennettava vähintään kaksi liikkumisesteisen autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden. Liikkumisesteisten autopaikat tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti*”.

#### 4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Uudisrakentamisen alueet sijoittuvat pääasiassa rakennettavuusluokituksen luokkaan 2, joka on normaalisti rakennettavaa maaperää.

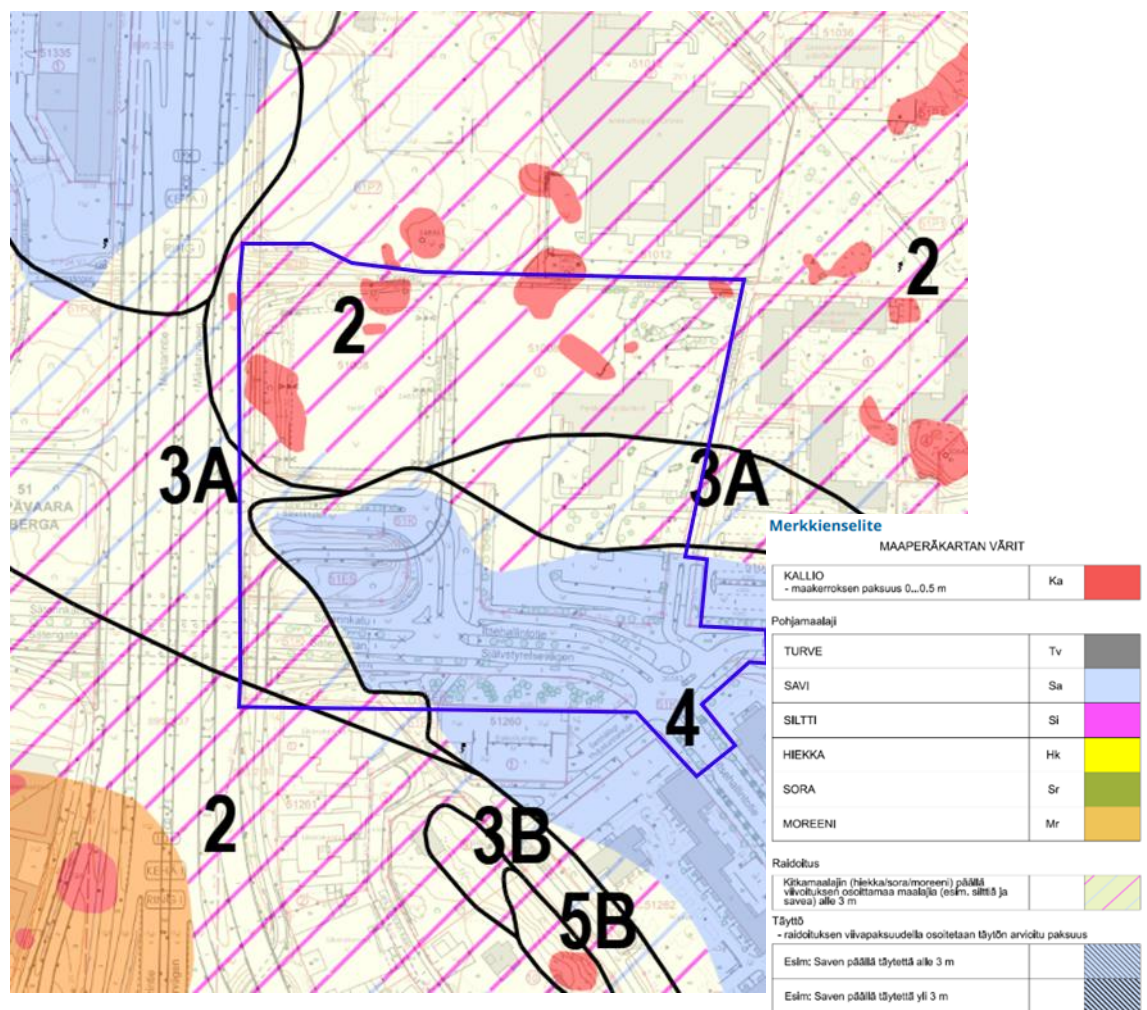
Rakennuksen perustusrakenteet ja salaojitus tulee mahdollistaa tontille.

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Sulfidisavimaamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä tai kiintoainesta joudu vesistöihin.

Alueella on tutkittu mahdollisia pilaantuneita maita (Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, 2024). Tutkimuksissa todettiin, että alueen metallipitoisuudet kromin, koboltin, sinkin, nikkelin, lyijyn sekä arseenin osalta ylittivät niille asetetut ohje- ja kynnysarvotasot. Muiden tutkittujen näytteiden osalta pitoisuudet alittivat niiden kynnysarvotasot.

Tutkimusalueen pilaantuneet maat keskittyivät Perkkaan hiekkakentälle. Kunnostustarvetta ei kuitenkaan todettu olevan. Lisäksi pilaantuneisuuden todettiin olevan mahdollisesti vanhaa, eli sen ei nähty aiheuttavan riskiä ympäristölle tai alueen eliöstöille.

Pilaantuneet maaperät tulee huomioida kohteen rakennustöitä suunniteltaessa. Mahdolliset kaivaukset vaativat kirjallista ilmoitusta pilaantuneen maaperän puhdistamisesta. Jos rakentamisen yhteydessä havaitaan maaperän pilaantumista, tulee riskejä arvioida uudestaan ja lisätutkimuksia tehdä.



Kuva. Maaperä ja rakennettavuuskartta. Suunnittelualue merkitty sinisellä aariviivalla.  
(Trimble Locus Cloud, Espoon kaupunki)

#### 4.6 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä. Luonnonmukaisempaa kasvillisuutta säilyy suojaviheralueella. Kaavassa on huomioitu nykyinen puusto ja pyritty edistämään puiden säilyttämismahdollisuuksia. KT-korttelialueella oleva nykyinen kuusiaita on kaavassa erikseen merkitty säilytettäväksi (s-2), kuten myös YL-korttelialueella oleva mäntyryhmä (s-1).

Erityisesti rakennusten viherkatot, mutta myös tonttien istutukset tukevat alueen niittyverkoston niittykeskittymää.

Toimistorakennuksen suunnittelussa tulee huomioida lintujen törmäysriski hyödyntämällä teknisiä ratkaisuja kuten lasipintojen kalvoja, kuvioiteja tai muutoin rajoittamalla lasipintojen läpinäkyvyyttä ja heijastavuutta.

Virkistysverkoston jatkuvuus varmistetaan ja vahvistetaan KT-korttelialueen läpi kulkevalla julkisella yhteydellä ja vehreällä aukiolla. Vehreys ja istutukset auttavat hahmottamaan virkistysyhteyden jatkuvuutta. Yhteys mahdollistaa virkistysyhteyden jatkuminen Majurinpolulta ja Vanhan-Albergan puutarhasta kohti etelää ja Laajalahden ranta-alueita.

#### 4.7 Suojelukohteet

Kaavassa ei ole suojelukohteita. Rakennusten massoittelussa ja sijoittelussa on huomioitu Vanhan-Albergan puutarhan VARK-kohdetta ja kiinteää muinaismuistoa madaltamalla toimistorakennusten korkeus ja sijoittamalla pysäköintilaitoksen lyhyempi julkisivu puistoaluetta kohden. Toimistorakennuksen tontin puistonpuoleisella reunalla on lisäksi säilytettävä kartanoympäristöön liittyvä kuusiaita sekä toteutettava n. 10 m leveä puustoinen istutusvyöhyke puistoa vasten. Myös pysäköintilaitoksen pohjoispuolelle muodostuu puustoinen istutusvyöhyke rakennuksen ja puistoalueen välille.

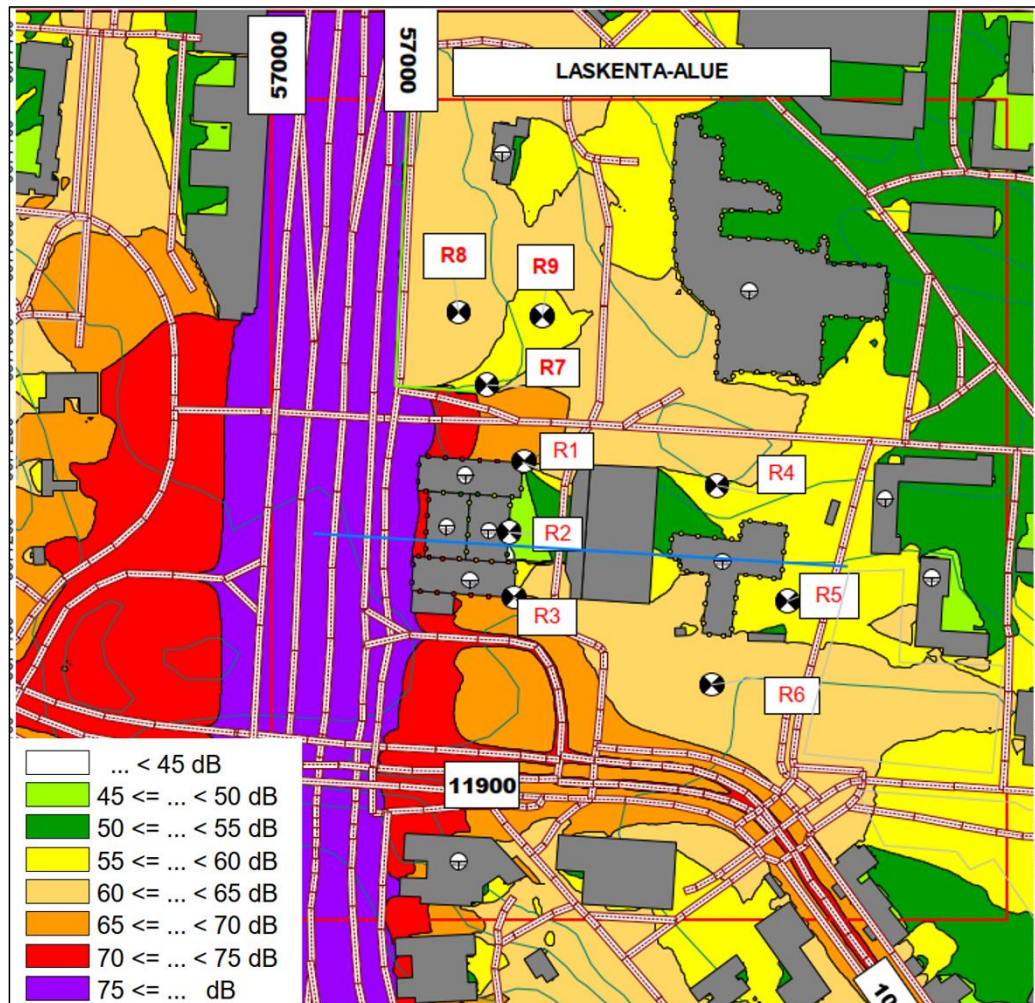
Kaavan vaikutukset Vanhan-Albergan puutarhassa sijaitsevaan kiinteään muinaismuistoon ja VARK-alueeseen on avattu kohdassa 5.5. Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

#### 4.8 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Kaava-alue sijaitsee tieliikenteen melualueella. Kaava-alueelle on tehty meluselvitys (Efterklang Finland, 7.11.2024, 28.4.2025). Kaavan melunsuojausta koskevat määräykset perustuvat selvityksiin ja asiantuntijan arvioon.

Melutasojen ohjearvojen (Vnp 993/1992) mukaan oppilaitoksien ulko-oleskelu-alueilla, johon päiväkodin oleskelupiha voidaan rinnastaa, ei saa ylittää päivällä 55 dB:n melutasoa. Ohjearvojen mukaan opetus- ja kokoustiloissa keskiäänitaso sisällä ei saa ylittää päivällä 35 dB ja liike- ja toimistohuoneissa 45 dB.

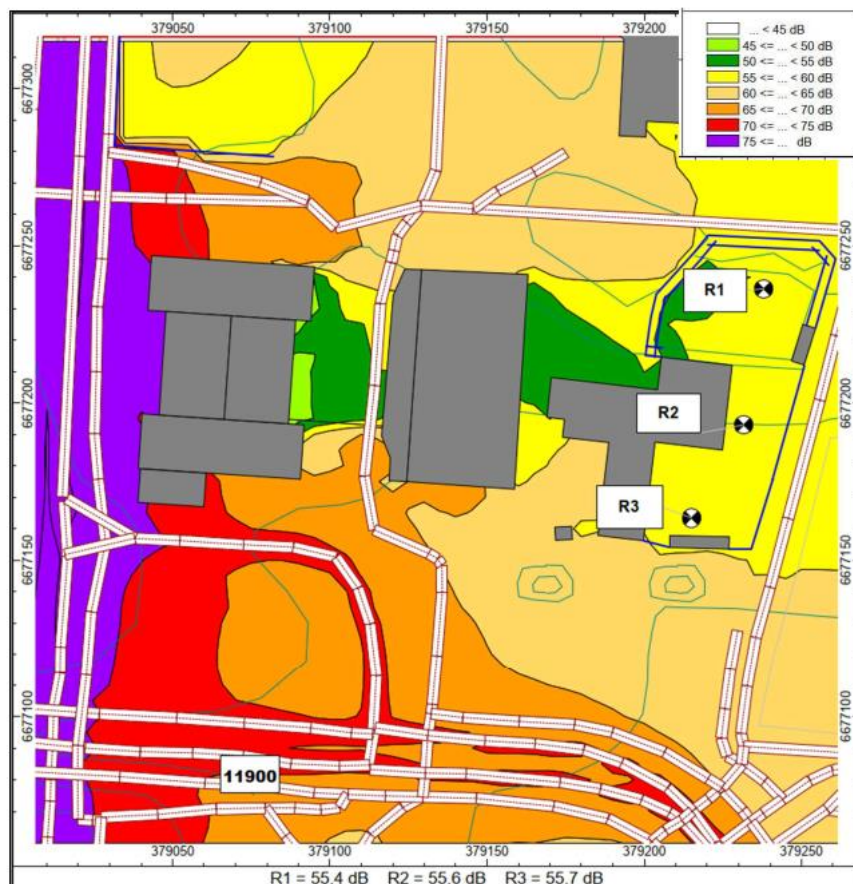


Kuva. Päiväajan keskiäänitasot (Efterklang Finland, 7.11.2024).

Vuoden 2060 ennustetilanteessa, jossa on huomioitu kaava-alueelle suunnitellut rakennukset ja melusuojaus (Majurinpolun pohjoispuolelle suunniteltu korvaava melueste), melutasot Kehä I:n itäpuolella pysyvät samana tai alenevat verrattuna vuoden 2060 ennustetilanteeseen, jossa on huomioitu nykyinen maankäyttö. Kehä I:n länsipuolella melutasot nousevat hieman vuoden 2060 ennustetilanteessa, jossa on huomioitu suunniteltu maankäyttö.

Päiväkodin leikki- ja oleskelualueen melutasoja tutkittiin lisätarkastelulla (Efterklang Finland, 28.4.20245). Tarkastelulla tutkittiin melusuojauksen

parantamista nykyisestä. Tarkastelu tehtiin ennustevuodelle 2060. Kaavan toimistorakennus ja pysäköintitalo sekä parannettu melusuojaus (3,6 m katos päiväkodin piha-alueen pohjoisosassa) paransivat tilannetta verrattuna tilanteeseen, jossa rakennuksia ja melusuojausten parantamista ei ole toteutettu. Päiväkodin pihalla päästään suunnitelluilla ratkaisulla osittain alle 55 dB:n melutasoon, mutta 55 dB:n melutaso ylittyy vajaalla yhdellä desibelillä (0,4-0,7 dB) osalla pihasta. Parannettu melusuojaus katsottiin olevan toteutukseltaan, kustannuksiltaan ja kaupunkikuvaltaan kohtuullinen. Tarkastelun mukaan ihmisen havaitsemisero on yleisesti yli 1 dB ja tämän alle sijoittuvat äänitasojen erot eivät normaalisti muodosta kokemusta muuttuneesta äänitasosta. Lisäksi alle yhden desibelin ero mahtuu mallin virhemarginaaliin ja epävarmuustekijöihin. Jos melutasoa päiväkodin piha-alueella halutaan vielä pienentää, niin melusteiden korkeutta, piha-alueen tausta tai päiväkodin rakennuksen massoitelua pitää muuttaa.



Kuva. Päiväajan keskiäänitasot parannetulla melusuojauksella (Efterklang Finland, 28.4.2025).

Kaavassa on määrätty toimiston Kehä I:n puoleiselle julkisivulle 32 dB ääneristävyysvaatimus. Meluselvityksen mukaan riittäisi 31 dB vaatimus, mutta epävarmuustekijän takia vaatimus kaavassa on 1 dB suurempi. Toimistorakennuksen heijastamaan meluun tulee myös kiinnittää huomiota. Lisäksi kaavassa on määrätty päiväkodin piha-alueen sijoittamisesta ohjeavrot täyttävään melukatveeseen. Kaava-alueen pohjoispuolella olevan Vanhan-Albergan puutarhan melusuojaukseen tulee tulevaisuudessa kiinnittää myös huomiota.

## Ilmanlaatu

Ilmanlaatua on arvioitu HSY:n ja Terveystieteiden tutkimuskeskuksen ilmentämis- ja arviointimenetelmällä.

| Ajoneuvoa<br>arki-vrk | Asuinrakennukset / metriä |                  | Herkkä kohde / metriä |                  |
|-----------------------|---------------------------|------------------|-----------------------|------------------|
|                       | minimietäisyys            | suositusetäisyys | minimietäisyys        | suositusetäisyys |
| 5 000                 |                           | 10               | 10                    | 20               |
| 10 000                | 7                         | 20               | 20                    | 40               |
| 20 000                | 14                        | 40               | 40                    | 80               |
| 30 000                | 21                        | 60               | 60                    | 120              |
| 40 000                | 28                        | 80               | 80                    | 160              |
| 50 000                | 35                        | 100              | 100                   | 200              |
| 60 000                | 42                        | 120              | 120                   | 200              |
| 70 000                | 49                        | 140              | 140                   | 200              |
| 80 000                | 56                        | 150              | 150                   | 200              |
| 90 000                | 63                        | 150              | 150                   | 200              |
| 100 000               | 70                        | 150              | 150                   | 200              |

Kuva. HSY:n ilmanlaatuviivakkeet ja altistuminen liikenteen päästöille liikennemäärän ja etäisyys-suhteen eri kohteissa (asuinrakennus ja herkkä kohde) (HSY, 2014)

Vuoden 2060 liikenne-ennusteen mukaan Kehä I:n liikennemäärä on noin 114 000 ajon/vrk (ajoneuvoa vuorokaudessa) ja Itsehallintotien noin 10 000 ajon/vrk.

Päiväkoti on herkkä kohde. Päiväkodin rakennuksen etäisyys Kehä I:n ajoradasta on noin 150 metriä ja Itsehallintotien ajoradasta noin 60 metriä. Päiväkodin piha-alue on kauempana väylistä kuin rakennus. Itsehallintotien osalta ilmanlaadun suositusetäisyys täyttyy. Kehä I:n osalta täyttyy ilmanlaadun minimietäisyys.

Päiväkodille (Y-kortteli) on annettu kaavassa ilmanlaatumääräys: ”Y-korttelissa tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia”.

Hanke selvitti myös pysäköintitalon vaikutusta päiväkodin ilmanvaihtoon (AFRY Finland Oy, 11.4.2025). Selvityksen mukaan pysäköintitalon maanpäällinen osuus on pääosin lämmittämätöntä tilaa, jossa ei ole koneellista ilmanvaihtoa, lukuun ottamatta teknisiä tiloja ja porrashuoneita. Ulkoseinistä yli 30 % on avointa ja aukkojen pinta-ala on vähintään 10 % kunkin tason lattiapinta-alasta. 0-kerroksen puolilämpimiin pysäköintitiloihin, autopesulaan ja teknisiin tiloihin suunnitellaan koneellinen ilmanvaihto. Koneellisen poistoilman ulospuhallusaukot (jäteilmalaitteet) sijoitetaan rakennuksen vesikatolle, puhallussuunta ylöspäin. Koneellisen poistoilman ulospuhallusaukkojen vaakasuora etäisyys viereisestä Perkkään päiväkodin tontista on yli kahdeksan metriä. Päiväkodin ilmanvaihdon ulkoilmalaitteet (rakennukseen tuleva ulkoilma) sijaitsevat yli 20 metrin etäisyydellä pysäköintitalosta.

#### 4.9 Nimistö

Toimistotontille johdettu uusi katu saa nimen **Luutnantinkatu – Löjtnantsgatan**, ja se ulottuu Everstinkadulta saakka tontille. Alueella olevasta Luutnantinkujasta tulee näin uudelta Luutnantinkadulta haarautuva sivukuja

Toimistokortteliin suunnitellulle aukiolle on annettu nimi **Kersantinaukio – Sergeantsplatsen**. Tämä korvaa alueella nykyisin kulkevan Kersantinpolun.

## 5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

### 5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Alueen välittömässä läheisyydessä on nykytilassa niin asumista kuin työpaikkaa. Lähimmät asuinkorttelit sijaitseva noin 10 metrin päässä kaava-alueen reunasta. Kaavan rakentamisen aikaiset vaikutukset liittyvät meluun, pölyyn ja väliaikaisjärjestelyihin. Rakentamisen aikaiset vaikutukset koskevat sekä alueen asukkaita että Säterin alueen työntekijöitä.

Kaavalla mahdollistetaan alueelle noin 472 uutta työpaikkaa.

Suunnittelulla pyritään luomaan korttelialue, joka liittyy vahvaksi osaksi alueen olemassa olevaa liikkumista ja toimintaa. Kaavalla mahdollistetaan toimistorakennuksen maantasokerrokseen uusia lähipalveluita. Lisäksi toimistokortteli aktivoidaan vehreän julkisen jalankulun ja pyöräilyn reitin avulla. Aukion läpi kulkeva reitti vahvistaa olemassa olevaa pohjoiseteläsuuntaista virkistysyhteyttä.

Suunnittelussa on huomioitu varjostustarkasteluissa saadut tulokset. Toimistorakennuksen kerroskorkeus madaltuu pohjoiseen. Ratkaisulla varmistetaan Majurinpolun sekä Vanhan-Albergan puutarhan viihtyisyys.

Kaava-alueen suunnittelussa on lisäksi huomioitu ympäristöhäiriöt. Kaavassa on annettu määräykset melun sekä ilmanlaadun huomioimiseen. Melusta ja ilmanlaadusta on kerrottu enemmän selostuksen kohdassa 4.8 Ympäristön häiriötekijät.

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

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Happamien valumavesien joutuessa vesistöihin ne voivat heikentää vesistöjen tilaa haitaten mm. kalojen lisääntymistä. Lisäksi mahdolliset pilaantuneet maat on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

Kaava-alueen rakentumisen myötä alueen läpäisemättömien pintojen ja hulevesien määrä kasvaa nykytilanteeseen nähden. Kaavassa on hulevesimääräys, joka edellyttää hulevesien viivyttämistä ja työmaavesien hallintaa.

Korkeat rakennukset voivat aiheuttaa tuulipyörteitä ja vaikuttaa tuulisuuteen alueen maantasolla rakennusten lähetyvillä. Erityisesti toimistokorttelin sisäänkäyntien ja oleskelualueiden suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota tuulensuojaukseen, vähentäen tuulisuuteen liittyviä vaikutuksia. Aukion ja toimistokorttelin muu kasvillisuus edesauttavat miellyttävän pienilmaston syntymistä suojaten tuulelta sekä tarjoten varjostusta ja edistäen lämpötilojen tasaamista.

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

Kaavalla on vähän suoraa vaikutusta kasvilajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen. Kaava-alue koostuu pääosin rakennetusta alueesta. Osa alueen puustosta häviää rakentamisen myötä, mutta puustoa on myös tarkoitus säilyttää osana istutusalueita ja katuja. Puiden säilymisedellytyksiä on pyritty varmistamaan kaavamääräyksiin ja -merkinnöihin koskien puuston säilyttämistä sekä suojaamista työmaa-aikana. Osa olevasta puustosta ei ole mahdollista säilyttää johtuen muun muassa maanpinnan korkomuutoksista sekä uusista rakennuksista ja infrasta.

Vanhan-Albergan puutarhan kasvillisuuden valo-olosuhteiden säilyttämiseen on kiinnitetty huomiota, jotta puiston kasvillisuuden olosuhteet eivät muuttuisi. Korttelisuunnitelman varjostusanalyysien avulla on tutkittu miten rakennukset varjostavat puistoa. Toimistorakennuksen korkeus on puistonpuoleiselta

reunalta matalampi. Rakennuksen varjo osuu osittain puiston niittyalueen puolelle, mutta pääosin alueelle, johon kohdistuu tulevaisuudessa myös uuden pyöräilybaanan takia muutoksia.

Toimistorakennuksen laajat lasiset pinnat muodostavat törmäysriskin linnuille. Kaavassa on rakennuksen julkisivuja ja valaistusta koskeva määräys törmäysriskin vähentämiseksi.

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

Kävely- ja pyöräily-yhteyksien sujuvuus on suunnitteluvaiheessa pyritty takaamaan. Nykyinen tonttia halkova jalankulun ja pyöräilyn silta on suunniteltu siirrettävän Kehä I:n varteen. Tämä mahdollistaa sujuvan pyöräilybaanan toteuttamisen, korttelin kehittämisen ja pohjoiseteläsuuntaisen viherakselin vahvistamisen.

Lisäksi kaavalla mahdollistetaan uutta työpaikkaa Säterin työpaikka-alueen sekä kehittyvän Leppävaaran keskustan väliselle alueelle. Toimistorakentaminen siis vahvistaa alueen nykyistä työpaikkojen vyöhykettä.

Muutos edellyttää investointeja katualueisiin. Kaavamuutosalue on Espoon kaupungin omistuksessa, eli asemakaavaan liittyen ei tehdä maankäytösopimusta.

Asemakaavatyön yhteydessä on tehty kunnallistekniikan yleissuunnitelma.

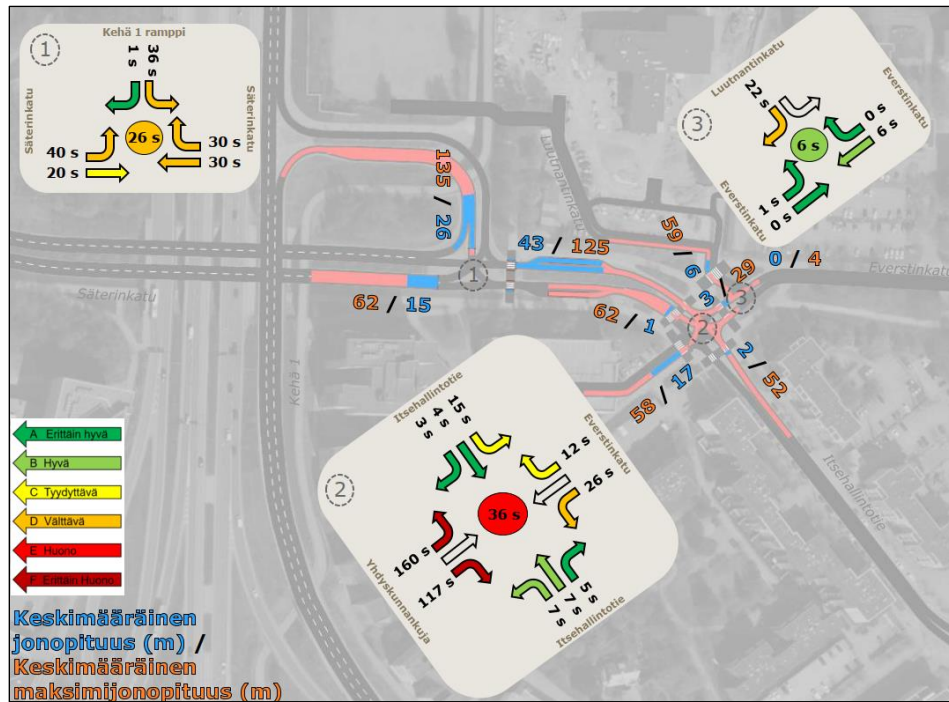
Kaavamääräyksissä edellytetään aurinkoenergian ja muun uusiutuvan energian hyödyntämistä.

Liikenne-ennuste ja toimivuus

Vuoden 2060 liikenne-ennusteen mukaan Kehä I:n liikennemäärä on noin 114 000 ajon/vrk (ajoneuvoa vuorokaudessa), Turunväylän noin 43 900 ajon/vrk, Säterinkadun noin 11 900 ajon/vrk ja Itsehallintotien noin 10 000 ajon/vrk. Kaava-alueen liikennetuotos on arvioitu liikenneselvityksessä (AFRY Finland Oy, 10.1.2025). Selvityksen mukaan päiväkotia tuottaa noin 210 henkilöautokäyntiä (eli noin 420 henkilöautomatkaa) vuorokaudessa. Toimisto tuottaa noin 540 henkilöautokäyntiä (eli noin 1080 henkilöautomatkaa) vuorokaudessa.

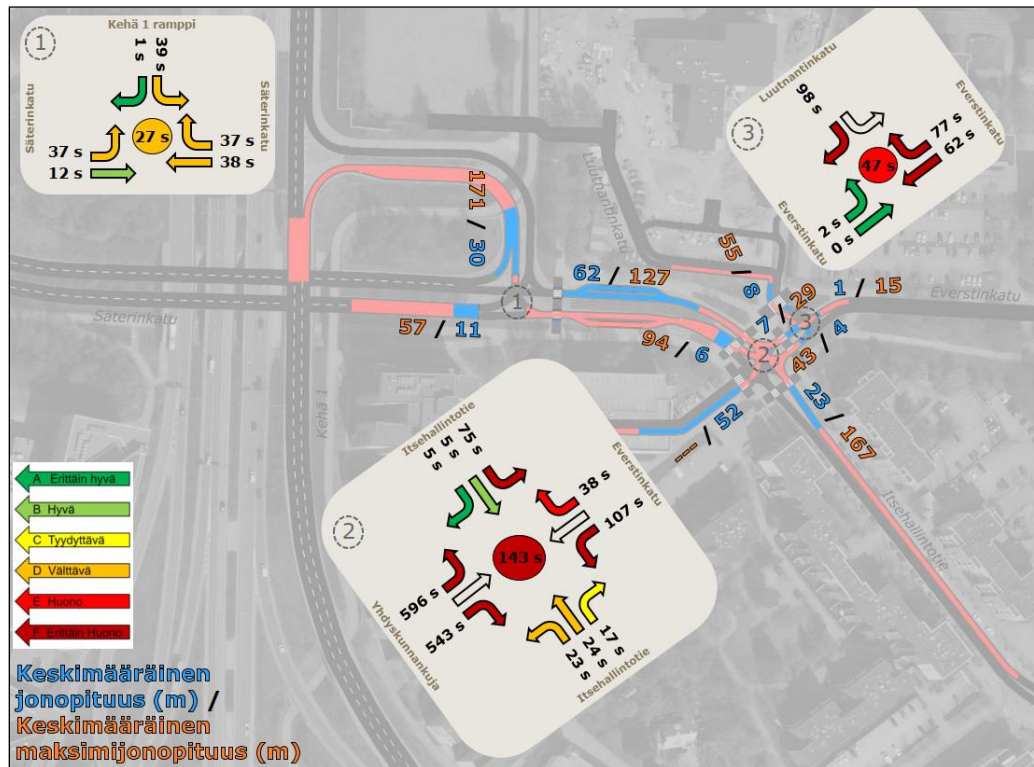
Liikenneselvityksessä tarkasteltiin liikenteen toimivuutta nykytilanteessa, jossa oli huomioitu kaava-alueen liikennetuotos. Tarkastelun mukaan liikenteellinen toimivuus alueella heikkenee lisääntyvän liikenteen vaikutuksesta. Pääosin iltahuipputunnin aikana jonopituudet pysyvät edelleen lyhyinä, hetkellisesti

liittymäsuunnille muodostuvien jonojen pituus kasvaa. Liittymien välityskyky riittää edelleen purkamaan jonoutumista.



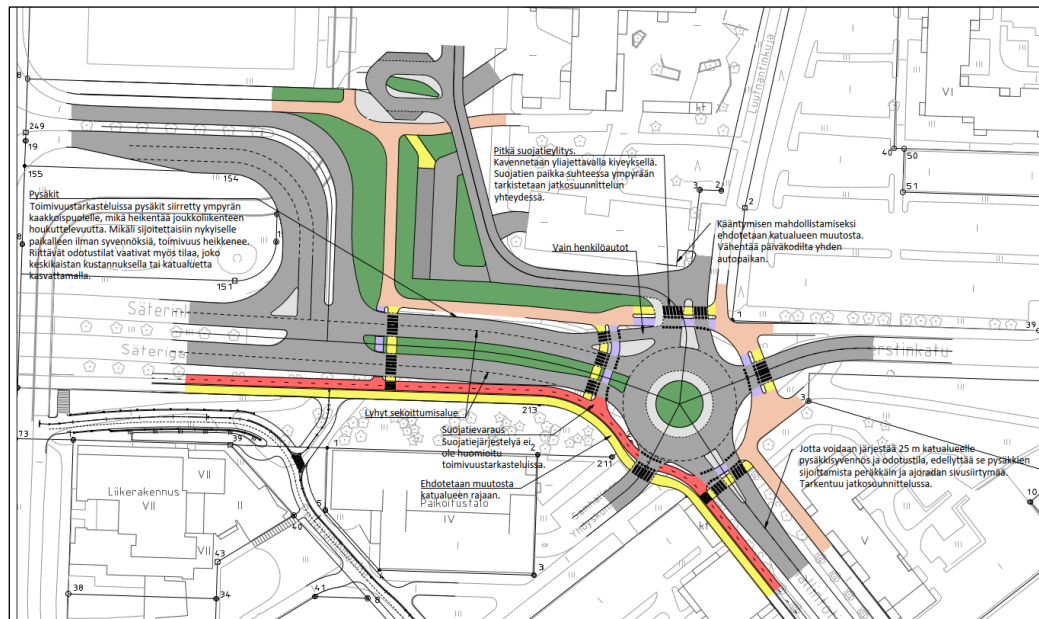
Kuva. Keskimääräiset ajoneuvokohtaiset viivytykset ja niistä johdetut liittymäsuuntien palvelutasoluokitukset sekä jonopituudet nykytilanteen iltahuipputunnin aikana, kun kaava-alueen maankäytön liikennetuotos on huomioitu (AFRY Finland Oy, 10.1.2025).

Liikenneselvityksessä tarkasteltiin liikenteen toimivuutta vuoden 2060 ennustetilanteessa, jossa on huomioitu kaava-alueen liikennetuotos. Liikenteellinen toimivuus iltahuipputunnin aikana nykyisillä liittymäjärjestelyillä on välityskyvyn rajoilla. Keskimääräiset jonopituudet pitenevät nykytilanteeseen verrattuna. Liittymien kapasiteetti ei enää riitä purkamaan jonoutumista tehokkaasti. Ajoneuvojen jono täyttää Everstinkadun ja Kehä I:n ramppiliittymän välisen osuuden Itsehallintotiestä lähes koko iltahuipputunnin ajan. Yhdyskunnankujalta ja Everstinkadulta on erittäin vaikea liittyä Itsehallintotien liikennevirtaan. Yhdyskunnankujalta kaikki ajoneuvot eivät päässeet Itsehallintotien liikennevirtaan eli liittymä ei pysty välittämään kaikkea liikennettä.



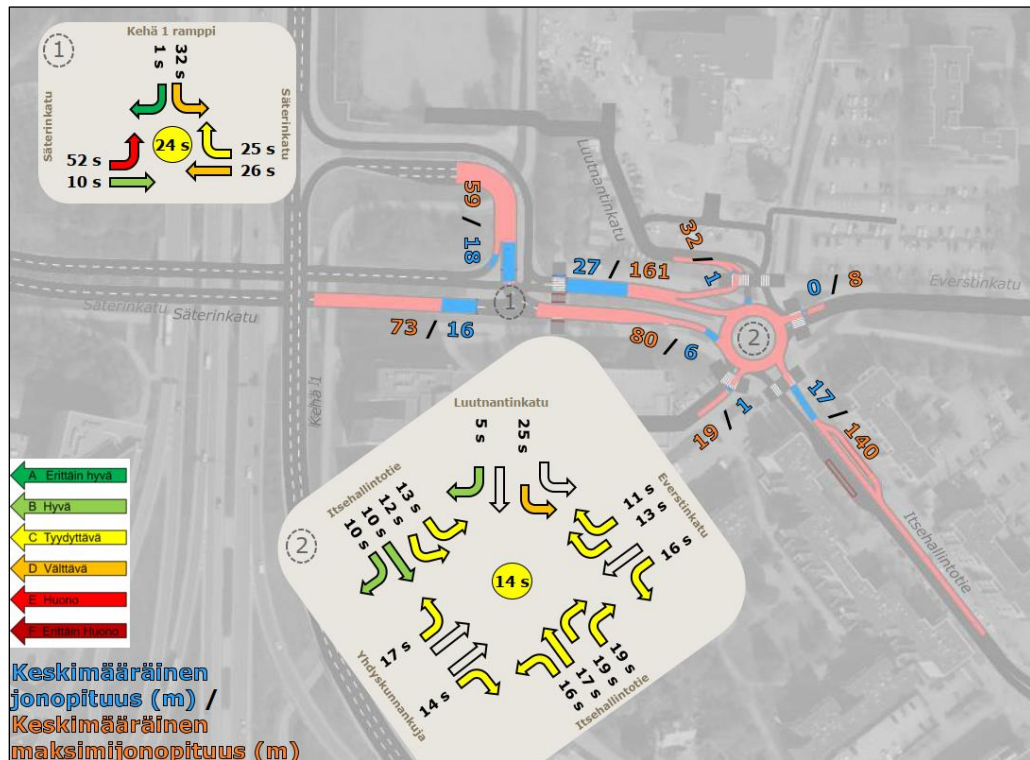
Kuva. Keskimääräiset ajoneuvokohtaiset viivytykset ja niistä johdetut liittymäsuuntien palvelutasoluokitukset sekä jonopituudet vuonna 2060 iltahuipputunnin aikana nykyisillä liikennejärjestelyillä (AFRY Finland Oy, 10.1.2025).

Koska vuoden 2060 ennustetilanteessa liikenteen toimivuus on erittäin huono, liikenneselvityksessä (AFRY Finland Oy, 10.1.2025) tutkittiin alueen liikennejärjestelyitä parannetuilla liikennejärjestelyillä. Toimivimmaksi ratkaisuksi osoittautui vaihtoehto, jossa Itsehallintotien, Yhdyskunnankujan ja Everstinkadun liittymä on toteutettu kiertoliittymänä ja Luutnantinkadulta Itsehallintotielle on vapaa oikea. Itsehallintotien bussipysäkit Everstinkadun ja Kehä I:n rampin liittymien väliseltä osuudelta on siirretty Everstinkadun liittymän itäpuolelle, jolloin Itsehallintotie Everstinkadun ja Kehä I:n rampin välisellä osuudella voidaan toteuttaa 2+2-kaistaisena. Lisäksi Kehä I:n rampille on lisätty toinen vasemmalle kääntyvien kaista ja suojatieylitys Itsehallintotiellä Kehä I:n rampiliittymässä on muutettu painonapilla toimivaksi eli vihreän saa pyynnöstä.



Kuva. Parannetut liikennejärjestelyt vuoden 2060 ennustetilanteeseen (AFRY Finland Oy, 10.1.2025).

Itsehallintotien kiertoliittymä hidastaa liikennevirran sujuvuutta itsehallintotiellä, mikä näkyy liittymään muodostuvien ajoneuvojonojen pituuden hetkellisenä kasvuna. Liittymän kapasiteetti riittää kuitenkin purkamaan jonoja, eikä pitkäkestoista ruuhkautumista esiinny. Keskimääräiset jonopituudet jäävät kiertoliittymässä varsin lyhyiksi. Säterinkadun ja Kehä I:n rampin liittymän toimivuus on hyvällä tasolla. Itsehallintotien kaistamäärän kasvattaminen lisää jonotustilaa liittymävälillä ja parantaa liittymän välityskykyä. Suojatieylytyksen toteutuminen vain kutsusta tehostaa osaltaan liittymävälän tyhjentymistä, vaikka tarkaste-  
luissa suojatievaihe toteutuukin suurimmassa osassa valokierroja.



Kuva. Keskimääräiset ajoneuvokohtaiset viivytykset ja niistä johdetut liittymäsuuntien palvelutasoluokitukset sekä jonopituudet vuonna 2060 iltahuipputunnin aikana parannetuilla liikennejärjestelyillä (AFRY Finland Oy, 10.1.2025).

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

Alueen kaupunkikuva ja maisemakuva muuttuvat asemakaavamuutoksen myötä. Korkeaan toimistorakentamiseen liittyy maamerkkinäinen 13-kerroksinen rakenne, joka luo paikan tuntua etenkin Kehä I:lle ja sen länsipuolelle.

Kortteleiden kaupunkikuva pyritään toteuttamaan yhtenäisenä kokonaisuutena.

Korttelia suunniteltaessa huomioidaan jalankulkija. Maantasoon luodaan aktiivista ja toiminnallista tilaa parantamaan liikkumista suunnittelualueella ja sen läpi.

Kaavamuutos vaikuttaa alueen kulttuuriympäristöön korkean rakentamisen sijoittuessa VARK-kohteen ja Albergan kartanokokonaisuuksien viereen. Rakentamisen mahdolliset varjostavat vaikutukset VARK-kohteena olevaan ja muinaismuistolailla suojellun Vanhan-Albergan puutarhaan on otettu suunnittelussa huomioon. Istutusvyöhykkeillä ja rakennusten massoittelulla on pyritty pehmentämään uuden rakentamisen ja kulttuuriympäristön yhdistymistä. Kulttuurihistoriallista arvoa omaava kuusialta Majurinpolun eteläpuolella on

kaavassa määrätty säilytettäväksi. Kuusiaita sekä viestii historiallisesta yhteydestä vanhan ja uuden Albergan kartanon välillä, että pehmentää uuden toimistorakennuksen julkisivua Vanhan-Albergan puutarhaan päin. Rakentaminen ei vaikuta näköyhteyksiin Vanhan-Albergan puutarhan ja uuden Albergan kartanon välille. Kaavan ja rakentamisen vaikutukset eivät kuitenkaan kohdistu suoraan VARK-kohteeseen vaikkakin kohteen ympäristö muuttuu. Vanhan-Albergan puutarhan VARK-kohteen perusteluissa kohteen ympäristö ja maisema on todettu täysin muuttuneeksi, joten uusi rakentaminen ei voida katsoa merkittävästi heikentävän kohteen ympäristöön ja maisemaan liittyviä arvoja.

Nykyinen tonttia kahtia halkova jalankulun ja pyöräilyn silta puretaan. Baanan siirto toimistorakennuksen länsipuolelle vapauttaa tilaa vahvemmalle pohjoiseteläsuuntaiselle virkistysreitille. Jalankulun ja pyöräilyn reitistöjä pyritään siis parantamaan entisestään, kun alueen virkistysreitit muuttuvat.

Kaavamuutoksen toteuttaminen ei vaadi olemassa olevien rakennusten purkamista. Alueelta on jo purettu vanha koulu ja päiväkotia, joiden tilalle nykyinen Perkkaan päiväkoti on rakennettu. Alueen täydennysrakentamisella on jonkin verran vaikutuksia päiväkotiin ja sen päivittäiseen toimintaan, muun muassa sen näkymiin. Suunnittelun keinoin kaavamuutoksen vaikutuksia on kuitenkin pyritty lieventämään. Rakennusten korkeuksia on laskettu asteittain päiväkotia kohti, ja ehdotusvaiheen jälkeen pysäköintilaitosta on laskettu kokonaisella kerroksella. Lisäksi kaavassa on määrätty, että päiväkodin näkymät tulee ottaa huomioon pysäköintilaitoksen julkisivusuunnittelussa.

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

Kaavamuutosalueella on vaikutuksia alueen työpaikkarakentamiseen. Kaavamuutoksen myötä työpaikat lisääntyvät noin 472 työpaikalla (1 työpaikka / 45 k-m<sup>2</sup>). Työpaikan kerrosala kasvaa noin 21 250 k-m<sup>2</sup>.

Nykyistä kaavaa muutetaan niin, että alueelle mahdollistetaan toimistorakentaminen. Se liittyy kaavamuutosalueen eteläpuolelle avautuvaan toimistorakennusten vyöhykkeeseen.

Suunnittelualueen toimistorakennuksen maantasokerrokseen mahdollistetaan palvelu- ja liiketilan sijoittamisen.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä kaupallisia vaikutuksia. Suunnittelualueen lähimmät kaupalliset toiminnot sijoittuvat Leppävaaran keskusta, Sellon kauppakeskukseen ja sen ympäristöön. Näiden palveluiden saavutettavuus taataan korkeatasoisilla jalankulun ja pyöräilyn reiteillä.

## 5.7 Vaikutukset ilmastoon ja sopeutuminen ilmastonmuutokseen

Rakentamisen tarpeen kasvaessa, tutkitaan myös sen ilmastovaikutuksia kriittisesti. Espoon kaupungin tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Kasvihuonepäästöjä saa aiheutua vain sen verran kuin niitä pystytään sitomaan. Rakentamisen koko elinkaaren aikana syntyviä päästöjä ja ympäristövaikutuksia pyritään suunnittelun keinoin vähentämään. Espoo-tarinassa mainitaan, että kaupunki toimii aktiivisesti ilmastonmuutoksen torjunnassa ja monimuotoisuuden vahvistamisessa. Ilmastonmuutoksen vaikutuksiin halutaan parhaalla mahdollisella tavalla sopeutua ja yhteistyöllä tuotetaan merkittäviä ratkaisuja ratkaisemaan globaaleja ilmastohaasteita.

Kestävä kaupunkirakenne, kestävä liikunnan edellytykset ja ilmastoviisas rakentaminen ohjaavat kaavatyötä. Espoole on laadittu Hiilineutraali Espoo 2030 -tiekartta, joka kuvaa kaupungin, sen kumppaneiden ja asukkaiden kanssa tehtävää yhteistyötä hiilineutraaliustavoitteiden saavuttamiseksi. Kaupungin hiilineutraaliustavoitteiden ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen toimenpiteiden seuraamista varten on luotu ilmastovahti. Ilmastovahti on lohkottu eri osa-alueisiin, joista myös maankäyttö on omansa.

Luutnantinkujan kaavalla on toteutuessaan niin positiivisia kuin negatiivisiakin vaikutuksia ilmastoon. Lähtökohtaisesti on ilmaston kannalta järkevää rakentaa jo rakennettuun ympäristöön, sillä tällöin pystytään parhaiten hyödyntämään jo rakennettu infra, kuten kadut ja kunnallistekniikka, eikä rakentamista levitetä vielä rakentamattomille alueille. Kaava-alue on hyvin julkisella liikenteellä saavutettavissa ja nykyistä yhdyskuntarakennetta täydentävä. Rakentamisen tieltä ei ole tarve purkaa vanhaa rakennuskantaa eikä alueella ole merkittäviä hiilinieluja tai varastoja. Päästöjä syntyy kuitenkin infra- ja talonrakentamisesta.

Luutnantinkujan asemakaavan muutoksessa otetaan huomioon ilmastonmuutokseen sopeutuminen ja haittavaikutusten lieventäminen. Hyvät joukkoliikenneyhteydet ja olemassa olevan rakennuskannan täydentäminen tekevät kaupunkikeskuksista tiiviimpiä ja liikkumisesta kestävämpää. Kävely, pyöräily ja joukkoliikenteen käyttö helpottuu, kun välimatkat virkistysalueille ja palveluiden ääreen lyhenevät, ja kestävien liikkumismuotojen reitteihin panostetaan. Tähän liittyy osaltaan myös työpaikkojen sijoittuminen ja rakentamisen keskittäminen hyvien joukkoyhteyksien varrelle.

Uusi toimistokortteli sijoittuu aivan Leppävaaran keskustan tuntumaan ja on saavutettava niin bussilla, pikaraitiotiellä, kävellen kuin pyörällä. Leppävaaran asema ja joukkoliikenneterminaali on 800 metrin päässä, joten se palvelee myös hyvin toimistohanketta. Myös SECAP-tavoitteissa – eli Espoon kaupungin kestävä energian ja ilmaston toimintasuunnitelmassa (Sustainable Energy

& Climate Action Plan) – mainitaan, että olemassa olevia asuin- ja työpaikka-alueita tulee kehittää niitä täydentäen ja tehostaen. Näin tuetaan monitasoista keskusverkkoa ja toimintojen verkostomaisuutta, sekä kehitetään eheää joukkoliikennekaupunkia. Luutnantinkujan asemakaavan muutos liittyy osaltaan jo olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, jonka ansiosta suunnittelualue on saavutettava jalan, pyörällä sekä joukkoliikenteen verkostoja hyödyntäen.

Ilmastovahdin toimenpiteisiin kuuluu rakentamisen ohjaaminen. Sen tulee tahtua kestävästi, vähähiilisesti ja kiertotalouden periaatteet huomioiden. Tärkeää on suunnitella rakennuksista sekä vähähiilisiä että muuntojoustavia. Osana Luutnantinkujan asemakaavan muutoksen suunnittelua ohjaavat myös kestävät energia- ja materiaaliratkaisut. Lisäksi suunnittelualueen energiaratkaisuissa hyödynnetään aurinkoenergiaa, ja suunnitteluvarauksen saaja tavoittelee Leadership in Energy and Environmental Design -järjestelmän korkeinta arviointiluokkaa. LEED-arvioinnissa painotetaan muun muassa rakentamisen energiatehokkuutta, suunnittelun nojautumista julkisten yhteyksien reitistöihin, hiilijalanjälkilaskentaa, viheralueiden määrää, valosaasteiden ja veden kulutuksen raja-arvoja, sekä uusiutuvien energianlähteiden käyttöä.

Uuden rakennuksen muuntojoustavuus, resurssitehokkuus, ja rakennusmateriaalien kierrätettävyys ja kestävyys ovat myös toimistokorttelin suunnittelussa avainroolissa. Kaavassa määrätään suunnittelemaan rakennus energiatehokkaaksi, kierrättämään kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia kierrätysmateriaaleja, ja – kun mahdollista – käyttämään ekologisia ja kestävän kehityksen mukaisia laadukkaita materiaaleja. Lisäksi rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa tulee mahdollisuuksien mukaan suosia ratkaisuja, jotka mahdollistavat muuntojoustavuuden.

Espoossa ohjataan hyödyntämään päästölaskentaa kaavoituksessa ja aluerakentamisessa. Sitä kehitetään osaksi infrarakentamisen vaikuttavuuden ja kustannusten arviointia. Suunniteltaessa uutta, Espoo on siis sitoutunut huomioimaan uuden rakentamisen suhdetta ja vaikutusta hiilinieluihin ja -varastoihin sekä kokonaispäästöihin. Luutnantinkujan asemakaavan muutoksen hakija on sitoutunut tekemään EU-taksonomian mukaisesti hiilijalanjälkilaskentaa suunnitellun toimistokorttelin päästöistä toteutussuunnittelun edetessä.

Kaavassa on määrätty hulevesien hallinnasta, viherkertoimesta sekä viherkaistoista, jotka kaikki ovat keinoja sopeutua ilmastonmuutoksen aiheuttamiin lisä sääntöihin sateisiin ja helteisiin.

Ilmastovaikutusten arviointikehikko:

| Yhdyskuntarakenne                                                                                                                       |                                                                                                                                  |                                                                                                                             |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaava-alue sekä hyödyntää, muuttaa että monipuolistaa olevaa kaupunkirakennetta.                                                        | Hyödynnetään hyviä joukkoliikenteen yhteyksiä ja valmista infraa.                                                                | Palvelut ja työpaikat tuodaan lähemmäs asukkaita.                                                                           |                                                                                    |
| Virkistys, luonto ja luonnonilmiöt                                                                                                      |                                                                                                                                  |                                                                                                                             |                                                                                    |
| Kävelyolosuhteita on parannettu, etenkin pohjoiseteläsuuntaista virkistysyhteyttä on vahvistettu.                                       | Maanvaraiset pihat mahdollistavat kasvillisuudelle paremmat kasvuolosuhteet.                                                     | Hulevedet viivytetään ensisijaisesti maanpäällisissä rakenteissa.                                                           | Viherkatot toteutetaan ensisijaisesti niitykattoina tukien alueen niittyverkostoa. |
| Kestävä liikkuminen                                                                                                                     |                                                                                                                                  |                                                                                                                             |                                                                                    |
| Kävelyolosuhteita on parannettu, etenkin pohjoiseteläsuuntaista virkistysyhteyttä on vahvistettu.                                       | Pyöräbaana liittää alueen osaksi baanaverkostoa. Pyöräbaana lisää toimistokohteen ja koko Leppävaaran saavutettavuutta pyörällä. | Leppävaaran keskusta, asema, joukkoliikenneterminaali ja pikaraitiotie sekä bussipysäkit ovat lähellä suunnittelu- aluetta. | Toimistoille on suunniteltu hyvä pyöräpysäköinti.                                  |
| Ilmastoviisas rakentaminen                                                                                                              |                                                                                                                                  |                                                                                                                             |                                                                                    |
| Alue rakentamaton, eli suunnittelulla tiivistetään kaupunkirakennetta. Alueelta ei pureta olemassa olevaa rakennuskantaa uuden tilalta. | Rakentamisen riittävää viher- ja läpäisevän pinnan pinta-alaa ohjataan viherkertoimella.                                         | Uusi toimistorakennus rakennetaan muuntojoustavaksi.                                                                        | Rakentamisessa tulee käyttää kestävä kehityksen mukaisia laadukkaita materiaaleja. |
| Energia                                                                                                                                 |                                                                                                                                  |                                                                                                                             |                                                                                    |
| Rakennukset on suunniteltava energiatehokkaiksi                                                                                         | Kaukolämmön hyödyntäminen.                                                                                                       | Kattopintojen hyödyntäminen aurinkoenergian käyttöön.                                                                       |                                                                                    |

## **6 Asemakaavan toteutus**

### **6.1 Rakentamisaikataulu**

Rakentaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

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

Rakentaminen toteutetaan kaavamääräysten mukaisesti. Kaavavalmistelun yhteydessä on laadittu korttelisuunnitelma, joka havainnollistaa kaavamääräysten sisältöä. Rakennuslupavaiheessa tapahtuvasta tarkemmasta suunnittelusta vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvä.

Alueelle on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma. Yleissuunnitelmaa käytetään tarkemman katusuunnittelun pohjana. Suunnittelusta vastaa kaupunkitekniikan keskus.

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Kaavan toteutumisesta rakennushankkeiden osalta valvovat kaupungin rakennuslupaviranomaiset. Katualueiden osalta toteutuksesta vastaa kaupunkitekniikan keskus.

### **6.4 Sopimukset**

Asemakaavaan ei liity maankäytösopimusta. Suunnittelualue sijoittuu kaupungin omistamalle maalle.

## **7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin koko kaava-alueelle, niin tulevalle toimitontille kuin 2024 valmistuneelle päiväkodille. OAS on päivätty 15.4.2024. Vireilletulosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulemisen yhteydessä 24.4.2024. OAS oli nähtävillä 29.4.-28.5.2024. OAS:n nähtävilläoloaikana järjestettiin asukastilaisuus 13.5.2024. Nähtävilläoloaikana jätettiin kuusi mielipidekirjettä ja kaksi lausuntoa.

Suunnittelun aikana tuotettiin valmisteluaineistosta poikkeavia rakennemalleja. Jatkokehitykseen valittiin malli, jossa pysäköintilaitosta siirrettiin mahdollistamaan sujuva pohjoiseteläsuuntainen viherakseli Vanhan-Albergan puutarhasta etelään. Suunnittelussa painotettiin kävely- ja pyöräilyreittien turvallisuutta, sekä ympäröivän jalankulkuympäristön vehreyttä ja sen jatkuvuutta.

## 7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

### 7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

Valmisteluaineistossa esitetyssä suunnitelmassa on osoitettu suunnittelualueelle toimistorakennus pysäköintilaitoksineen sekä aluetta palveleva päiväkoti. Alue rakentuu Majurinpolun sekä Kehä I:n kainaloon. Suunnittelualueen länsiosa on varattu työpaikkarakentamiselle ja itäosa päiväkodille.



Kuva. Näkymäkuva lintuperspektiivissä valmisteluaineiston ensimmäisestä vaihtoehdosta, jossa korkeampi tornimainen massa sijoittuu Vanhan-Albergan puutarhan puolelle tontin pohjoisosaan. (Afry Ark Studio, 2024)

Toimistoratkaisua on tutkittu kahden eri vaihtoehdon avulla. Kummassakin vaihtoehdossa toimistorakennus koostuu kolmesta massasta, joista kaksi on tornimaisia rakenteita. Tornimaiset rakennusmassat on sijoitettu matalamman aulatilän ympärille. Korkeampi rakenne on kolmetoistakerroksinen torni ja matalampi rakenne seitsemänkerroksinen.

Toimistotontin ehdotettu pysäköinti sijoittuu pysäköintilaitokseen sekä pysäköintialueelle. Pysäköintilaitos on suunnitteluaineistossa sijoitettu tontille niin, että sen pitkä sivu myötäilee Majurinpolun jalankulun ja pyöräilyn reittiä. Ehdotetussa pysäköinnin ratkaisussa on seitsemän kerrosta ja se on mitoitettu noin 500 autolle. Pysäköintialueen paikkamäärä on n. 95 autopaikkaa. Autopaikkojen yhteenlaskettu lukumäärä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

liitetyissä suunnitelmissa on siis noin 595 autopaikkaa. Päiväkodin pysäköinti ja saattoliikenne on jo suunniteltu ja toteutettu.



Kuva. Valmisteluaineiston toinen vaihtoehto, jossa korkeampi tornimainen massa sijoittuu Säterinsolmun kupeeseen tontin eteläosaan. (Afry Ark Studio, 2024)

Ehdotettujen ratkaisujen merkittävin ero on korkeamman tornimaisen massan sijoittelu tontilla. Ensimmäisessä vaihtoehdossa torni sivuaa Majurinpolkua, eli sijoittuu lähemmäs Vanhan Albergan puutarhaa. Toinen vaihtoehto ottaa puutarhan huomioon siirtämällä tornimaisen 13-kerroksisen rakenteen lähemmäs etelässä sijaitsevaa toimistorakennusten vyöhykettä.

Kaava laaditaan päiväkodin osalta toteavana.

Suunnittelualueen länsiosaan, Kehä I:n ja toimistotontin väliselle alueelle suunnitellaan pohjoiseteläsuuntaista baanasiltaa.

### 7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 29.04.2024-28.05.2024.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 13.05.2024.

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

Mielipiteitä saatiin kuusi kappaletta, lausuntoja kaksi.

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

Helsingin Seudun Ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnossa otettiin kantaa alueen nykyisiin ja tuleviin kunnallisteknisiin verkostoihin.

Saatu 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 pysäköintialue on poistettu ja sen tilalle on ehdotettu Vanhan-Albergan puutarhan virkistysyhteyttä vahvistavan julkisen aukion toteuttamista.

Vanhan-Albergan puutarhan herkkyyks on otettu huomioon siirtämällä toimistorakennuksen korkein volyymi suunnittelualueen eteläosaan. Lisäksi toimistorakennuksen ja pysäköintilaitoksen sekä puutarhan väliselle alueelle on sijoitettu puustoinen istutusvyöhyke.

Myös pysäköinnin volyymi on laskenut ja pysäköintilaitoksen vaikutusta Majurinpolun kävelyn ja pyöräilyn reittiin on lievennetty siirtämällä rakennusta kauemmas reitin varrelta.

Alueelle on tehty kunnallistekninen yleissuunnitelma.

## **7.2 Kaavaehdotus**

### **7.2.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus**

Maankäytön ratkaisu on muuttunut valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen.

Suunnittelualueen länsiosaan suunnitellaan n. 24 000 k-m<sup>2</sup> toimitilarakentamista, jota palvelemaan rakennetaan noin 525 auton pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksen oheen rakennetaan myös katettua pyöräpysäköintiä.



Kuva. Näkymäkuva Vanhan-Albergan puutarhasta kohti etelää ja Majurinpolkua. (Afrý Ark Studio, 2025)

Alueen länsiosaan sijoittuva toimistorakennus koostuu kahdesta tornimaisesta massasta, jotka rakentuvat matalamman pääaulan ympärille. Massoista korkeampi, 13-kerroksinen tornirakenne, on sijoitettu suunnittelualueen lounaiskulmaan. Tämän tarkoituksena on keventää toimistorakennuksen vaikutusta Majurinpolun jalankulun ja pyöräilyn reittiä sekä Vanhan-Albergan puutarhan puistoaluetta kohti.



Kuva. Näkymäkuva lintuperspektiivissä suunnittelualueesta talvella. (Afry Ark Studio, 2025)

Toimistoa palveleva pysäköinti on keskitetty suunnittelualueen keskiosaan sijoitettuun pysäköintilaitokseen, josta mahdollistetaan suora yhteys toimistorakennukseen kävelyllä rauhoitetun aukion läpi. Pyöräpysäköinti on integroitu kaupunkikuvalliseksi osaksi pysäköintilaitosta.



Kuva. Näkymäkuva suunnittelualueen läpi kulkevasta julkisesta jalankulun ja pyöräilyn reitistä sekä pysäköintirakennuksesta. (Afry Ark Studio, 2025)

Toimistorakennuksen sekä sitä palvelevan pysäköintilaitoksen väliin muodostuu vihreä aukio, joka toimii myös jatkeena julkiselle pohjoiseteläsuuntaiselle virkistysreitille. Lisäksi uusi viherakseli luo jatkumoa Vanhan-Albergan puutarhan vehreydelle.

Toimistorakennuksen tavoitteena on toimia meluesteenä sen itäpuolelle jäävälle päiväkodille sekä asuinkerrostalokorttelille.

Aukio on rauhoitettu jalankululle sekä toimiston toiminnoille, joten vieraspysäköinti ja saattoliikenne on sijoitettu Luutnantinkadun varrelle ja kadun kääntöpaikalle.



Kuva. Näkymäkuva lintuperspektiivissä toimistorakennuksesta alueella kohti pohjoista. (Afry Ark Studio, 2025)

### 7.2.2 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 3.3.-1.4.2025.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 13.3.2025.

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

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

Luutnantinkujan kaavaehdotuksessa keskustelua herätti erityisesti toimistokorttelia palvelevan pysäköinnin määrä, pysäköintilaitoksen ja päiväkodin keskinäinen suhde ja näkymät sekä pysäköintilaitoksen mahdolliset julkisivumääräykset. Lisäksi kaavaehdotuksessa puhututti alueen vehreyden määrä ja Vanhan-Albergan puutarhan tuoreen valtakunnallisesti merkittävän arkeologisen alueen (VARK) statuksen vaikutus toimistokorttelin suunnitteluun. Arkkitehtuurin massiivisuus, sijoittelu tontilla sekä rooli ympäristössään pohditutti, ja uusi baana-silta sekä sen sijoittelu ja koko saivat kritiikkiä.

Lausunnoissa kaupunginmuseo toi esiin vaikutukset Vanhan-Albergan puutarhan VARK-kohteeseen. ELY-keskus huomautti kaavaehdotuksen liikenteen

toimivuustarkasteluista, kestävyystavoitteista ja niiden ohjauksesta kaavamääräyksiin, sekä asemakaavan muutoksen yleiskaavanmukaisuudesta.

Nähtävilläolon jälkeisessä jatkosuunnittelussa kaavassa on kiinnitetty huomiota erityisesti päiväkotiin liittyviin kysymyksiin sekä Vanhan-Albergan puutarhan VARK-kohteen vaikutusten arviointiin.

Päiväkodin ja uuden pysäköintilaitoksen suhde toisiinsa on huomioitu jatkosuunnittelussa muun muassa pienentämällä pysäköinnin määrää yhden kokonaisen kerroksen verran. Pysäköintipaikkojen määrä on laskenut noin 62 paikalla, 523 autopaikasta 461 paikkaan. Lisäksi muistutuksissa kiinnitettiin erityistä huomiota pysäköintilaitoksen itäpuoleisen julkisivun suunnitteluun ja sen elävöittämiseen. Kaava määrää suunnittelemaan pysäköintilaitoksen julkisivun siten, että päiväkodin näkymät otetaan riittävässä määrin huomioon.

VARK-alueen huomiointi on kaavassa parannettu osoittamalla kulttuurihistoriallisesti arvokas leikattava kuusiaita säilytettäväksi. Lisäksi kaavaselistusta on täydennetty VARK-alueen osalta.

Baanasillan varsinaista suunnittelua ei olla vielä tehty. Havainnekuvinäkyvä siltarakenne auttaa ymmärtämään suunnitellun toimistorakennuksen suhdetta tulevaan baanaan.

Kaavamääräyksissä on otettu huomioon asemakaavan muutoksen kestävyystavoitteet. Erityisesti rakentamisen energiatehokkuus, materiaalien kierrätettävyys ja kestävyys, sekä rakennuksen muuntojoustavuus on huomioitu määräyksin. Kaavamääräyksissä mainitaan, että rakennukset on suunniteltava energiatehokkaiksi ja niissä on huomioitava uusiutuvan energian hyödyntäminen. Lisäksi alueella tulee kierrättää kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia kierrätysmateriaaleja ja käyttää ekologisia ja kestävä kehityksen mukaisia laadukkaita materiaaleja. Lisäksi kaavassa määrätään suosimaan rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa mahdollisuuksien mukaan ratkaisuja, jotka mahdollistavat muuntojoustavuuden.

Asemakaavan muutoksen suhdetta nykyiseen yleiskaavaan käsitellään tarkemmin kohdassa 4.1.1. Asemakaavan muutos suhteessa yleiskaavaan.

## **7.3 Kaavan hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

#### 7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

Peter Lindeberg, Peab, Liiketoiminnanjohtaja

Juho Järvenpää, Peab, Suunnittelupäällikkö

AFRY Ark Studio

AFRY Finland Oy (liikenneselvitys)

Efterklang Finland (ympäristömeluselvitys)

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

Veera Kivelä, arkkitehti

Ina Westerlund, maisema-arkkitehti

Tarja Pennanen, suunnittelupäällikkö (liikenne)

#### 7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja

akp = asemakaavapäällikkö

ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta

kh = kaupunginhallitus

ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto

kv = valtuusto

| Päivämäärä      | Taho                           | Tapahtuma                                    |
|-----------------|--------------------------------|----------------------------------------------|
| 5.9.2022        | Espoon kaupungin tonttiyksikkö | Kaavoitushakemus saapui                      |
| 8.4.2024        | ekyj                           | Suunnitteluvaraus                            |
| 15.4.2024       | ksj                            | OAS ja valmisteluaineisto nähtäville         |
| 29.4.-28.5.2024 |                                | Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)     |
| 12.2.2025       | ksl                            | Kaavaehdotus nähtäville                      |
| 3.3.-1.4.2025   |                                | Kaavaehdotus nähtävillä                      |
| 21.5.2025       | ksl                            | Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi |

| Päivämäärä | Taho | Tapahtuma                                         |
|------------|------|---------------------------------------------------|
| 4.6.2025   | ksl  | Ehdotus kaupunginhallitukselle asema-<br>kaavaksi |
| 16.6.2025  | kh   | Ehdotus kaupunginvaltuustolle asemakaa-<br>vaksi  |
| pp.kk.vvvv | kv   | Kaavaehdotuksen hyväksyminen                      |

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

*Veera Kivelä*

Veera Kivelä

Arkkitehti

*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja