



Asianumero 1595/10.02.03/2021

Aluenumero 410706

Kongsberginpuisto

Asemakaavan muutos

34. kaupunginosa Espoonlahti

Kortteli 34342, virkistys- ja katualueet.

Muutetaan vahvistuneita asemakaavoja:

410700 Hyväksytty 23.12.1991

410800 Hyväksytty 26.8.1998

412400 Hyväksytty 23.11.2000

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus **koskee 9.12.2021 päivättyä ja 30.3.2022 muutettua** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7371.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Espoonlahden keskusta-alueen pohjoisosassa, Tähystäjänkadun, Ulappakadun ja Länsiväylän välisellä alueella.



Kuva: Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttaphjalla esitettynä:

Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 18.2.2021 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 3.3.2021.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Lauri Kolttola (arkkitehti) sekä Anja Karhula (maisema-arkkitehti) ja Hannu Granberg (suunnitteluinsinööri (liikennesuunnittelu))

Puh. 0406704920

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	6
1.1	Alueen nykytila	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	6
1.3	Suunnittelun vaiheet	6
2	Lähtökohdat	6
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	6
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	7
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä	7
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	7
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	8
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	8
2.2	Maakuntakaava	8
2.3	Yleiskaava	9
2.4	Asemakaava	10
2.5	Rakennusjärjestys	12
2.6	Tonttijako	12
2.7	Rakennuskiellot	13
2.8	Pohjakartta	13
2.9	Maanomistus	13
2.10	Maaperä	13
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	15
2.12	Rakennettu ympäristö	15
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	15
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva	15
2.12.3	Yhdyskuntatekninen huolto	15
2.13	Liikenne	16
2.13.1	Ajoneuvoliikenne	16
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily	17
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	19
2.13.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	19
2.14	Luonnonolosuhteet	19
2.15	Suojelukohteet	21
2.16	Ympäristön häiriötekijät	21
3	Asemakaavan tavoitteet	21
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	21
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	21
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	22
4.1	Yleisperustelut	25
4.2	Mitoitus	25
4.3	Maankäyttö	26
4.3.1	Korttelialueet	26
	Puisto- ja lähivirkistysalueet	31
4.3.2	Muut alueet	33

	4.3.3	Palvelut.....	33
	4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto	33
4.4		Liikenne	34
	4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	34
	4.4.2	Jalankulku ja pyöräily	35
	4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	35
	4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	36
4.5		Maaperä ja rakennettavuus	36
4.6		Luonnonympäristö	38
4.7		Suojelukohteet.....	39
4.8		Ympäristön häiriötekijät.....	39
4.9		Nimistö	42
5		Asemakaavaratkaisun vaikutukset	42
	5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	42
	5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	43
	5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	43
	5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	44
	5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	44
	5.6	Muut merkittävät vaikutukset	46
6		Asemakaavan toteutus.....	46
	6.1	Rakentamisaikataulu	46
	6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	47
	6.3	Toteutuksen seuranta	47
	6.4	Sopimukset.....	47
7		Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	47
	7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto.....	47
		7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo	47
		7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	47
	7.2	Kaavaehdotus.....	48
		7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	48
		Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 27.12.2021 - 25.2.2022.....	48
		7.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	48
	7.3	Kaavan hyväksyminen	52
	7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	52
	7.5	Käsittelyvaiheet	53

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Katukartta

Liite 3, Havainnekuva

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Kongsberginpuisto ja 410706.

Selvitykset: Tähystäjän päiväkotia, Kongsberginpuiston asemakaavan muutos, viite-suunnitelma 23.11.2021 (Arkkitehtitoimisto Lehto Pelkonen Valkama Oy (LPV)), Amiraalinmäki luontolausunto ja liito-oravaselvitys 12.6.2021 (Luontotieto Keiron Oy) ja Meluselvitys, Tähystäjän kadun päiväkotia Espoo 18.10.2021 (Helimäki Akustikot / Sitowise Oy).

Alueeseen liittyvän suunnittelun, Tähystäjän päiväkodin, rinnalla ja sen tueksi on tehty Kongsberginpuiston kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Ramboll ja Espoon kaupunki kaupunkitekniikan keskus)

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Alue on nykyisin lounaisosaltaan Länsimetron työmaa-alueita, joka tulee poistumaan lähitulevaisuudessa. Höyrylaivantien pohjoispuolinen suunnittelualueen osa eli kapea Kuohurinteen puiston alue on harvapuustoista Länsiväylän reunavyöhykettä. Alueen läpi osoitettua ohjeellista ulkoilureittiä ei ole toteutettu. Suunnittelualueen keskiosa on Höyrylaivantien katualuetta. Höyrylaivantiehen rajautuva Kongsberginpuiston pohjoisosa taas on luonteeltaan avointa rakennettua puistoaluetta, jossa sijaitsee useita ulkoilureittejä ja jonka halki kulkee Espoonlahden alueellinen tulvareitti ja jossa sijaitsee kaksi Espoonlahden alueen tulvahuippuja tasaavaa hulevesipainannetta. Suunnittelualueen kaakkoislaita, joka on osa Kongsberginpuistoa, on melko luonnonmukaisen kaltaista sekametsäaluetta. Maasto nousee alueen kaakkoislaidalla Amiraalinmäelle päin. Alueen kaakkoisosan rinteessä sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka sekä ydinalue. Alue on Espoon kaupungin omistuksessa.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan julkisen lähipalvelurakennuksen, esimerkiksi päiväkodin, rakentaminen hyvien liikenneyhteyksien varrelle Espoonlahden keskusta-alueelle. Asemakaavan muutoksessa myös turvataan liito-oravan suojelu, hulevesien hallinta ja alueellinen tulvareitti sekä huomioidaan kaupunkikuvallisia arvoja.

Asemakaavan muutoksessa kortteli 34342 osoitetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi ja sille rakennusoikeudeksi osoitetaan 3700 k-m². Korttelialueen rakennusoikeus laskee noin 665 k-m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

Asemakaavan muutosalueelle on laadittu viitesuunnitelma sekä sen rinnalla ja tueksi Kongsberginpuiston kunnallistekniikan yleissuunnitelma. Alueen suunnitteluun liittyen on tehty meluselvitys sekä Amiraalinmäen luontolausunto ja liito-oravaselvitys.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Kongsberginpuisto, alue 410706, asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualueita koskevat erityisesti seuraavat: Toimivat yhdyskunnat ja kestävä

liikkuminen, Terveellinen ja turvallinen elinympäristö sekä Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

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

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

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

2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä

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

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet

2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

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

Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

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

2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.

Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

2.2 Maakuntakaava

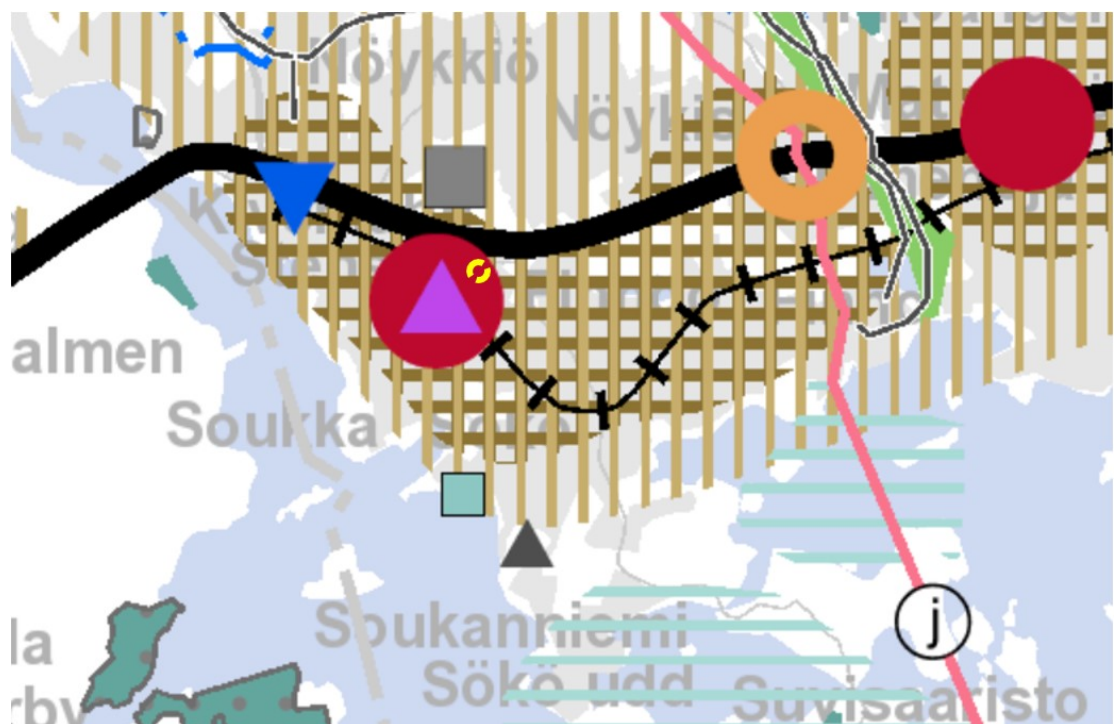
Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusimaa-kaavan 2050. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021

valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmista maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uusimaa kaavan kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimarakaisu.

Alueella voimassa olevassa maakuntakaavassa **Uusimaa-kaava 2050:ssa** asema-kaavan muutosalue lukeutuu alueeseen, joka on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Kyseiselle keskustatoimintojen alueelle on osoitettu joukkoliikenteen vaihtopaikka ja sen poikki kulkevaksi on osoitettu metro.



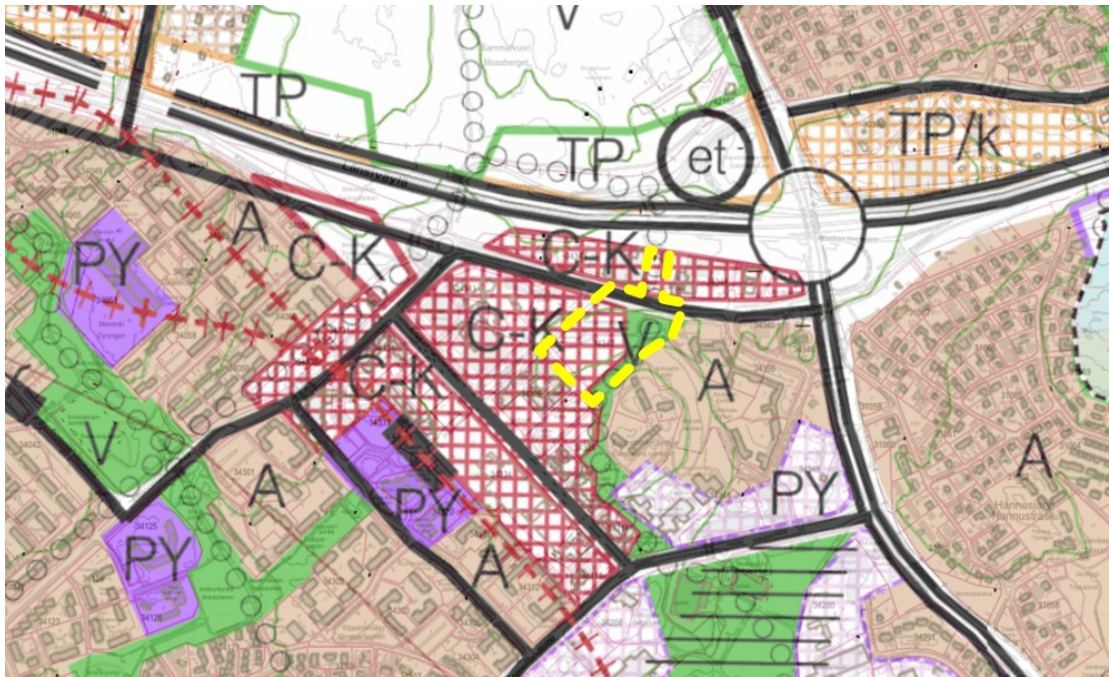
Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

2.3

Yleiskaava

Espon eteläosien yleiskaava

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



Kuva: Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä. (Alustavan suunnittelualan sijainti osoitettuna keltaisella katkoviivalla.)

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimaistunut 2010) alue on varattu pääosaltaan **C-K**-merkinnällä keskustatoimintojen alueeksi, jolle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän ja Espoonlahden keskuksiin. Kyseinen keskustatoimintojen alue kattaa pääosan suunnittelualueesta, kattaen sen keski-, länsi- ja pohjoisosan. Espoon eteläosien yleiskaavassa alueen koillisosa ja kaakkoisreuna on varattu **V**-merkinnällä virkistysalueeksi. Sen kautta kulkeva ja siitä pohjoiseen jatkuvaksi on osoitettu sijainniltaan ohjeellisesti virkistysyhteys. Suunnittelualan pohjoisosan poikki kulkeva on osoitettu yksiajoratainen päätie, pääkatu tai alueellinen kokoojkatu.

2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa **Espoonlahden keskus II, asemakaava ja asemakaavan muutos, alue 410700**, (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.8.1989, vahvistettu sisäministeriössä 23.12.1991, lainvoimainen 19.2.1992). Kortteli 34342 on siinä osoitettu **YY-k**-merkinnällä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi ja varattu kunnan tarpeisiin. Kyseisessä kaavassa korttelialueen rakennusoikeus on ilmoitettu kerrosalan suhteena tontin pinta-alaan eli tehokkuusluvuna. Korttelialueen tehokkuusluvaksi on osoitettu **e=0.6**. Kyseisessä kaavassa (**130%**) -merkinnällä

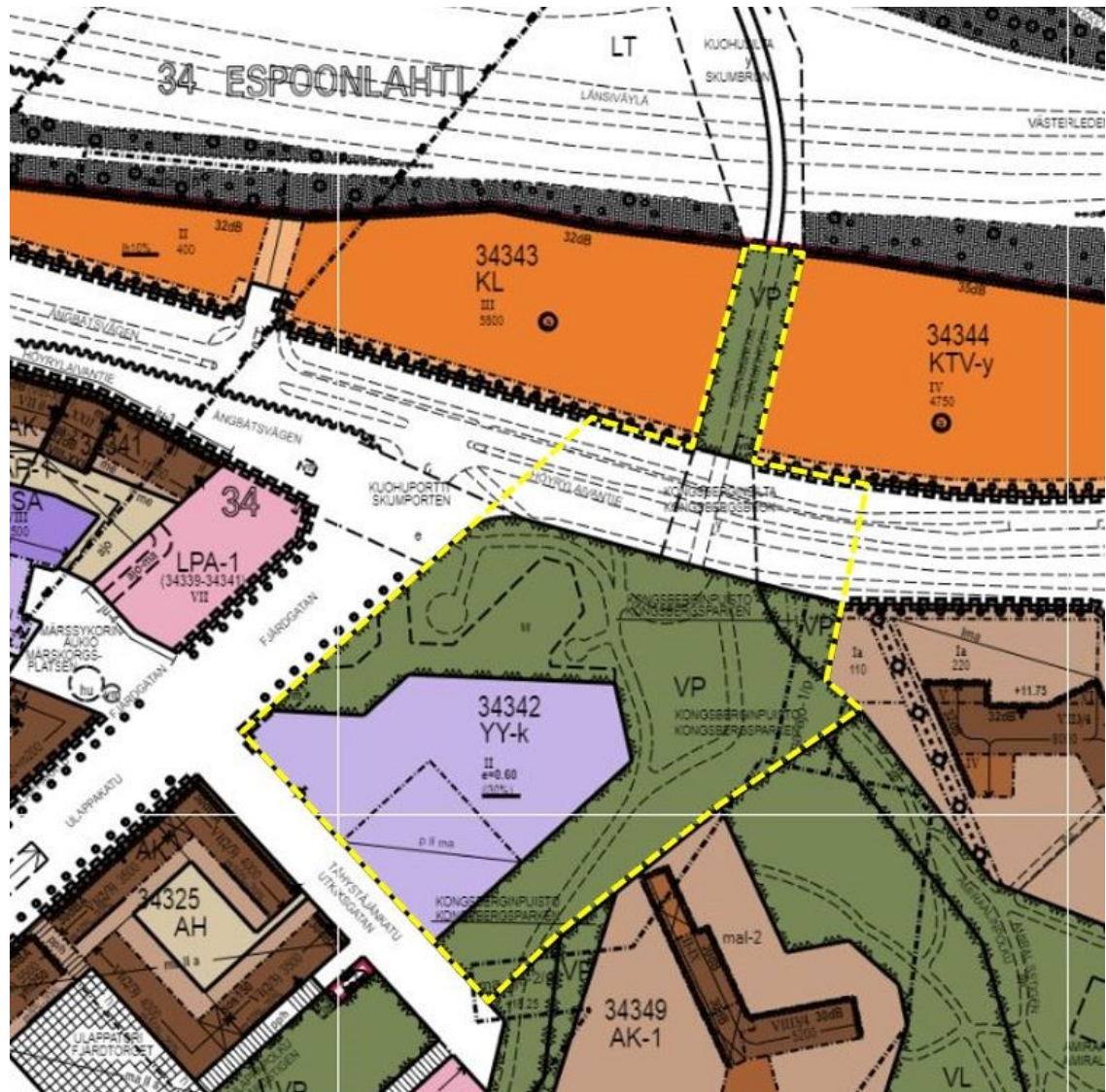
kerrosalasta 30 prosenttia on käytettävissä liiketiloja varten. Korttelialueen suurimaksi sallituksi kerrosalaksi on osoitettu **II**-merkinnällä kaksi kerrosta. Korttelialueelle on osoitettu **p II ma**-merkinnällä maanalainen autonsäilytyspaikan rakennusala. Korttelialueen rakentaminen on osoitettu rakennettavaksi Tähystäjätietä reunustavaan korttelialueen laitaan kiinni. Tähystäjätietä ja Ulappakadun risteysaluetta reunustavaan korttelialueen kulmaan on osoitettu kohta, jolta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Korttelia 34342 pohjois- ja itäpuolelta reunustava alue on edellä mainitussa kaavassa osoitettu **VP**-merkinnällä puistoksi. Alueelle on **w**-merkinnällä osoitettu ohjeellinen vesialue, ohjeellisesti jalankululle ja pyöräilylle varattuja alueen osia sekä länsilaitaan **vm**-merkinnällä muuntamon rakennusala. Suunnittelualan osa, joka sijaitsee Höyrylaivantien pohjoispuolella, on edellä mainitussa kaavassa osoitettu **VP**-merkinnällä puistoksi ja sen eteläosaan on osoitettu muuntamon rakennusala.

Suunnittelualan koillisosalla on osoitettu **VP**-merkinnällä puistoksi suunnittelualan osalla voimassa olevassa **Espoonlahden keskus IV, asemakaava ja asemakaavanmuutoksessa, alue 412400**, (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.11.1999, vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2000, lainvoimainen 12.9.2001).

Suunnittelualueella sijaitsee Höyrylaivantie, joka on osoitettu katualueeksi **Espoonlahden keskus III, asemakaava ja asemakaavan muutoksessa, alue 410800**, (Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.4.1998, vahvistettu ympäristöministeriössä 26.8.1998 ja lainvoimainen 11.9.1998). Kyseiselle katualueelle on osoitettu myös **y**-merkinnällä ohjeellinen liikennealueen ylittävä jalankulku ja pyöräily.

Suunnittelualan koillisosalla ja kaakkoisosalla on voimassa myös **Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli maanalainen asemakaava, alue 940100**, (Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.6.2013, lainvoimainen 7.8.2013). Suunnittelualan koillisosalle on osoitettu **ma-ajo-1/p**-merkinnällä ja kaakkoisosalle on **ma-ajo-2/p**-merkinnällä alueen osa, johon saa sijoittaa ajoluiskan louhinta-, työ-, huoltotunneliin. Ajoluiskan rakenteissa ja materiaaleissa edellytetään pyrittävän melua vaimentaviin ratkaisuihin. Suunnittelualan koillisosalla luku 10.25 ja kaakkoisosalla luku 16.25 osoittaa likimääräisen korkeusaseman, josta ajoluiska laskee maanalaisiin tiloihin.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta. (Suunnittelualueen sijainti osoitettuna keltaisella katkoviivalla.)

2.5 Rakennusjärjestys

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

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako. Kortteli 34342 on nykyisellään yhtä kiinteistöä 49-34-342-1.

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

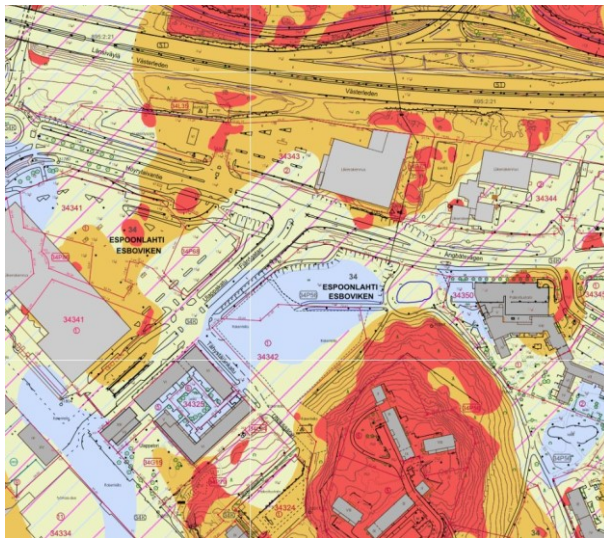
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.9 Maanomistus

Alue on Espoon kaupungin omistuksessa.

2.10 Maaperä

Asemakaavan muutosalueen pohjoisosassa ja kaakkoisosassa on alueita, jotka ovat maaperältään kalliota ja moreenia sekä moreenia, jonka päällä on silttiä. Asemakaavan muutosalueen keski- ja länsiosa on maaperältään savea. Kortteli 34342 on maaperältään suurelta osin savea.



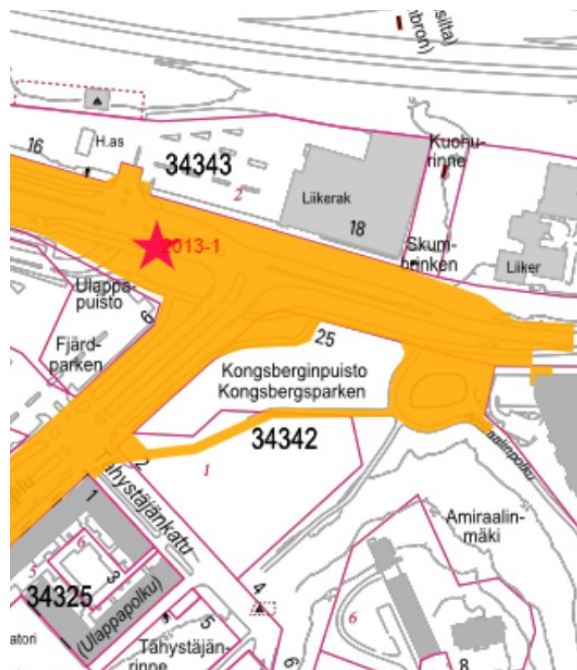
Kuva: Maaperäkartta.

Osa Kongsberginpuiston ja korttelin 34342 alueesta lukeutuu alueeseen joka alueeksi, jolla on potentiaalisia happamia sulfaattimaita.



Kuva: Potentiaaliset happamat sulfidimaat.

Asemakaavan muutosalueella rakentamisessa on käytetty betonimurskettä muun muassa katurakenteissa. Alue, jolla betonimurskettä on käytetty kattaa osan Kongsberginpuiston alueesta, korttelista 34342 sekä Höyrylaivantien ja Ulappakadun katualueet. Alueella käytetty betonimurske tulee huomioida alueen tarkemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa sekä varautua sen uudelleen hyödyntämiseen tai mahdolliseen loppusijoitukseen.



Karttaotteessa oransilla värillä esitetty alue, jolla betonimurskettä on käytetty.

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

25.1.2021 Espoon valtuusto on hyväksynyt Espoonlahden päiväkotien 2:n hankesuunnitelman.

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Espoonlahden keskusta-alueen pohjoisosassa. Alue sijaitsee nykyisen keskusta-alueen reunalla. Asemakaavan muutosalueeseen lukeutuva Kongsberginpuisto liittyy Espoonlahden keskusteluteta ympäröivistä puisto- ja virkistysalueiden muodostamaan kehään. Asemakaavan muutosalueen läpi kulkee Soukanväylältä Kivenlahteen johtava, Länsiväylän suuntainen, Höyrylaivantie. Asemakaavan muutos rajautuu Höyrylaivantieltä Espoonlahden keskusta-alueelle johtavaan Ulappakatuun.

Asemakaavan muutosalueen lähiympäristön rakennuskanta koostuu nykyisin asuin-kerrostaloista ja kaupanrakennuksista.

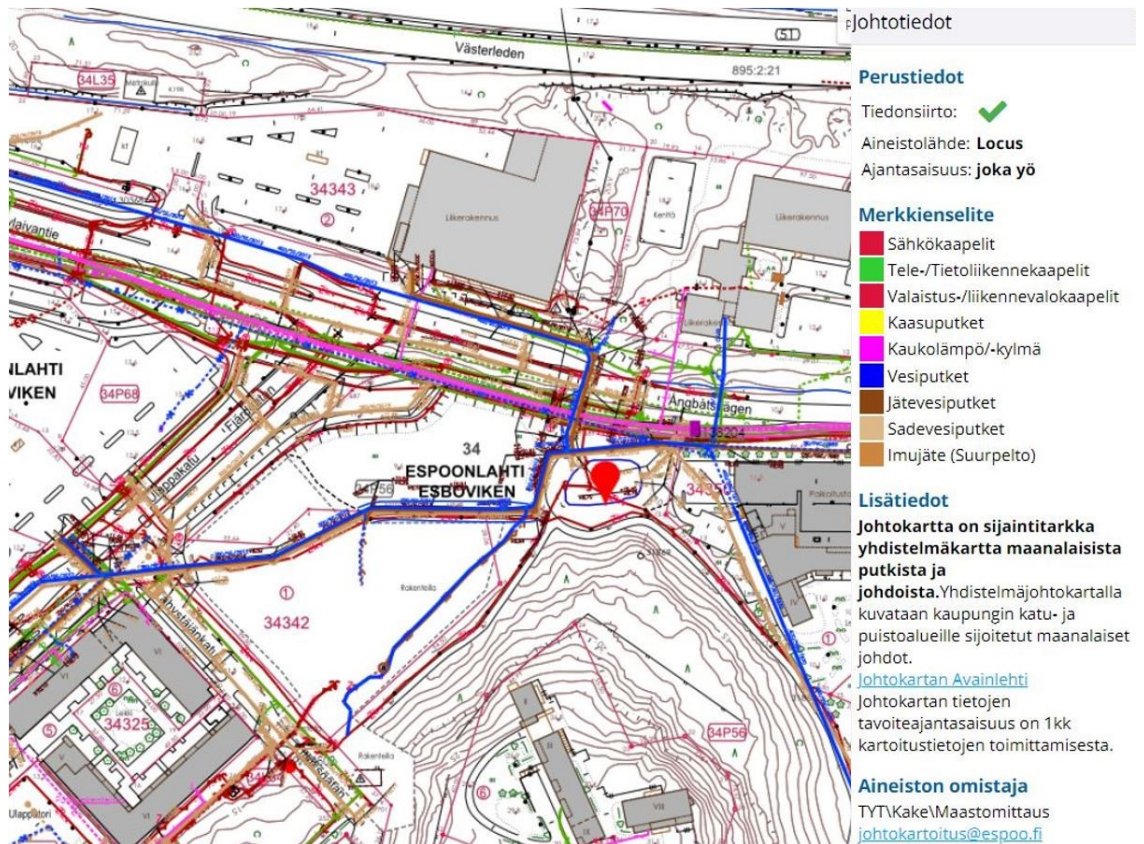
2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

Suunnittelualue sijaitsee Espoonlahden keskusta-alueen pohjoisosassa. Osin alue on luonteeltaan keskusta-alueen reunavyöhykkeen rakennettua ympäristöä, mutta enimmäkseen alueen yleisluonne on melko jäsentymätön ja keskeneräinen. Suunnittelualan ympäristö ei pääosin ole luonnontilaisen kaltaista, ainoastaan Amiraalinmäen rinteellä on puustoisempaa luonteeltaan metsäistä ympäristöä. Kongsbergin puistoalue on luonteeltaan avoin ja rakennettu, ja maisemakuvaa hallitsevat nurmipinnat ja hulevesipainanteet. Höyrylaivantien pohjoispuolinen suunnittelualan osa eli kapea Kuohurinteen puiston alue on harvapuustoista Länsiväylän reunavyöhykettä. Suunnittelualan keskiosa on Höyrylaivantien katualuetta. Osa suunnittelualueesta on metron väliaikaisena työmaa-alueena.

2.12.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee vesiputkia, sadevesiputkia, jätevesiputkia, sähkökaapeleita, tele-/tietoliikennekaapeleita, kaukolämpöä/ -kylmäjohtoa.

Korttelin 34342 ja Kongsberginpuiston alueella sijaitsee vesiputkia, sadevesiputkia, jätevesiputkia, sähkökaapeleita. Alueen kautta kulkee Espoonlahden alueellinen tulvareitti ja Kongsberginpuistossa sijaitsee hulevesien hallintaan liittyvä allas, joka on merkitty karttaan punaisella merkinnällä.

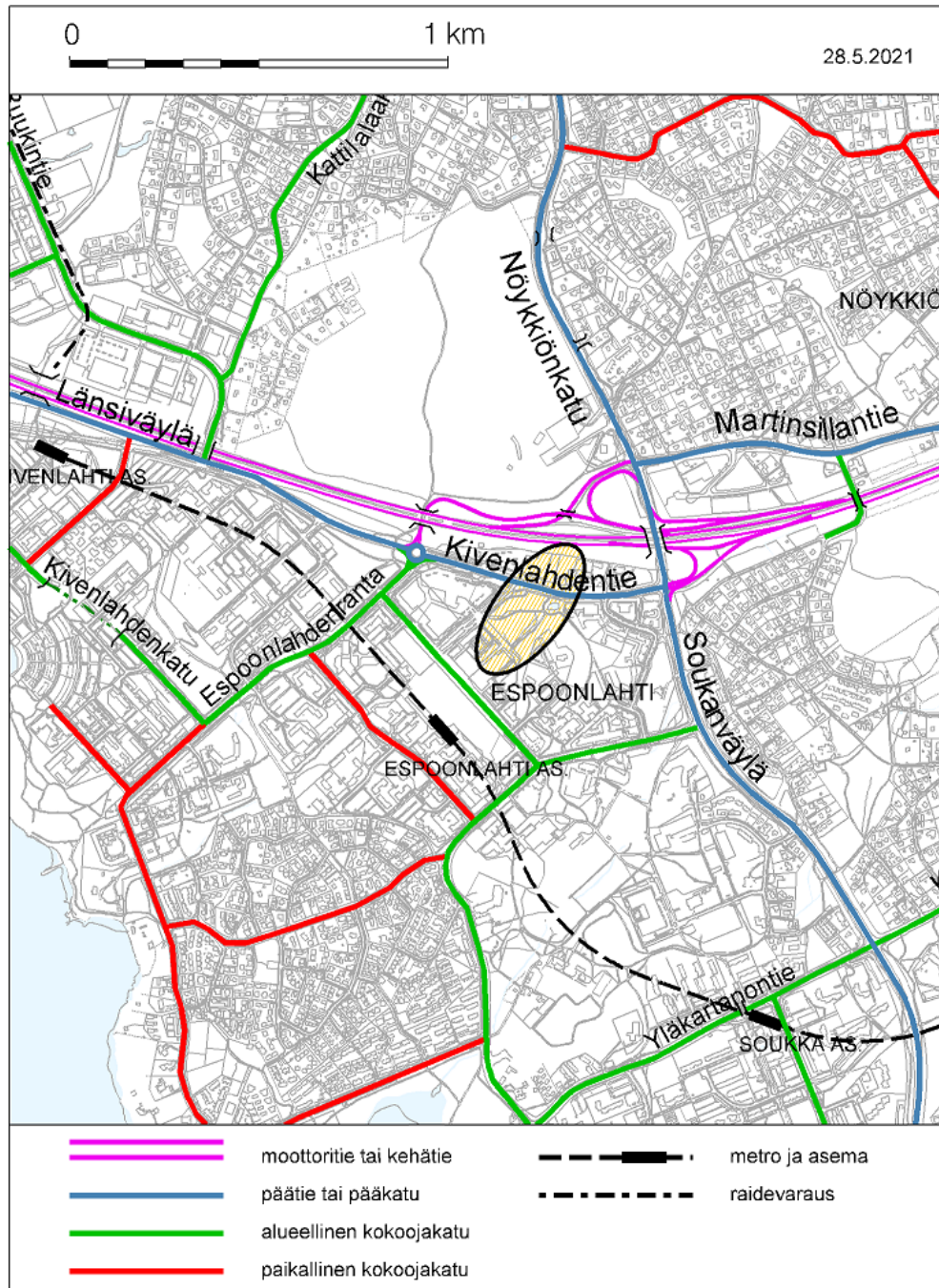


Kuva: Alueen johtotiedot, maanalaiset putket, johdot ja kaapelit, sekä hulevesien hallintaan liittyvä allas

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee Espoonlahdessa Ulappakadun ja Tähestäjänkadun välisen risteyksen itäpuoleisella alueella. Alueelle ajo tapahtuu osittain rakentamattoman Tähestäjänkadun kautta. Tähestäjänkatu liittyy Ulappakatuun, joka liittyy pohjoisessa Höyrylaivantiehen. Alue on helposti saavutettavissa ajoneuvoliikenteellä Soukanväylältä ja Länsiväylältä. Katuluokitukseltaan Tähestäjänkatu on tonttikatu, Ulappakatu tonttikatu ja Höyrylaivantie pääkatu.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa.

Ulappakadun keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä (KAVL) oli vuonna 2019 suunnittelualueen kohdalla noin 3 700 ajon. /vrk. Höyrylaivantien liikennemäärä oli vuonna 2019 noin 9 800 ajon. /vrk.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Alue on hyvin saavutettavissa sekä jalan, että pyörällä. Ulappakadun molemmin puolin on yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Höyrylaivantien eteläpuolella on yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn yhteys, joka on tavoiteverkkokuvan mukaisesti baanayhteys. Suunnittelualueen pohjoispuolella Kongsberginpuistossa kulkee useita

ulkoilureittejä, jotka mahdollistavat suunnittelualueen saavuttamisen myös puistosta käsin. Ulappapolku muodostaa turvallisen ja sujuvan yhteyden Ulappatorin kautta Espoonlahdenkadulle ja Espoonlahden keskukseen sekä metrolle, jonka sisäänkäynti sijaitsee noin 300 metrin päässä suunnittelualueesta.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti pyöräilyn tavoiteverkossa.

Tähystäjänkadun ja Ulappakadun välinen liittymä on valo-ohjaamaton. Ulappakadun ja Höyrylaivantien välisessä liittymässä jalankulun ja pyöräilyn yhteys on toteutettu alikululla.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Nykytilanteessa alue palvelee Länsimetron työmaa-alueena.

2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Julkisen liikenteen yhteydet alueella ovat hyvät. Suunnittelualue sijaitsee Espoonlahden keskuksessa noin 300 metrin päässä Espoonlahden metroaseman sisäänkäynnistä.

Höyrylaivantiellä liikennöi nykytilanteessa linjat:

- 125 Kipparinkatu – Tapiola
- 164A Kätköpaikantie – Kamppi
- 165 Valhalla – Matinkylä

Espoonlahdenrannassa liikennöi linja 147A Ulappatori – Kamppi.

Länsimetron jatkeen valmistuttua bussilinjat muuttuvat ja useat linjat siirtyvät kulkemaan Espoonlahden bussiterminaalin kautta.

2.14 Luonnonolosuhteet

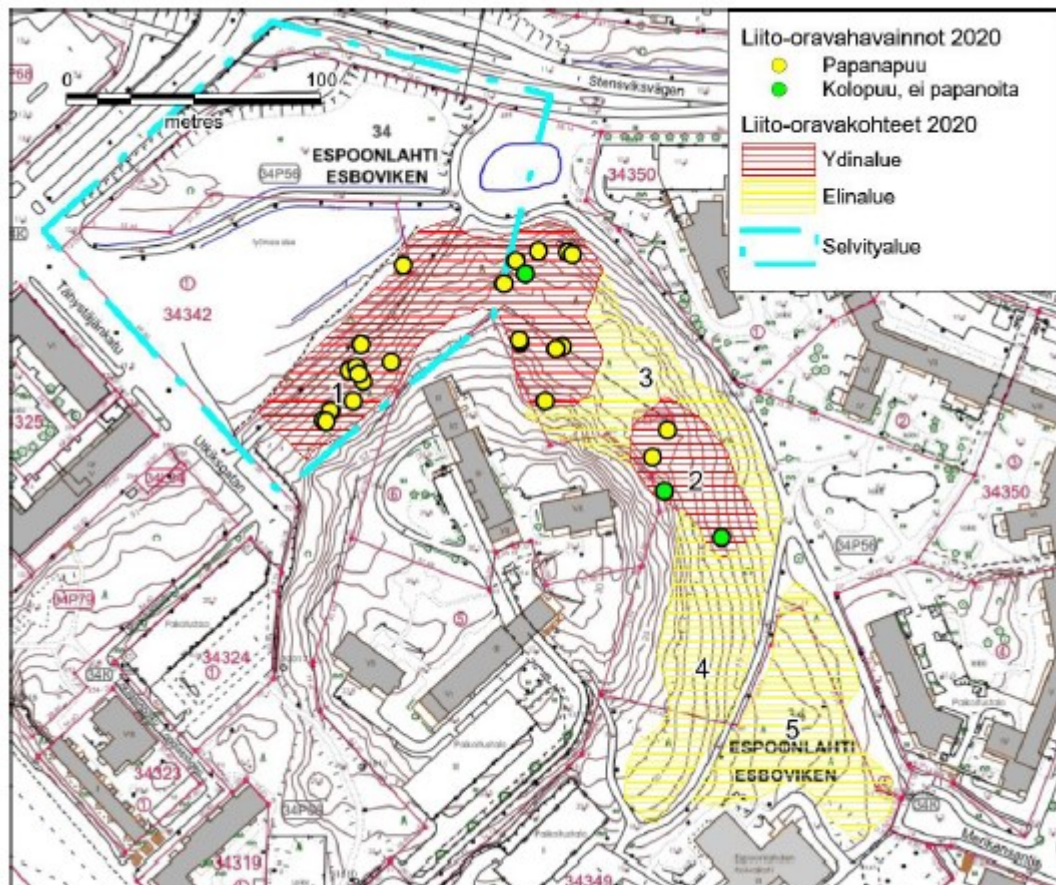
Alue on nykyisin lounaisosaltaan Länsimetron työmaa-alueita, joka tulee poistumaan. Työmaan alueella maasto ja puusto on raivattu, aivan kaakkoislaidan muutamia puita lukuun ottamatta. Höyrylaivantien pohjoispuolinen suunnittelualueen osa eli kapea Kuohurinteen puiston alue on harvapuustoista Länsiväylän reunavyöhykettä. Alueen läpi osoitettua ohjeellista ulkoilureittiä ei ole toteutettu. Suunnittelualueen keskiosa on Höyrylaivantien katualuetta. Höyrylaivantiehen rajautuva Kongsberginpuiston pohjoisosa taas on luonteeltaan avointa rakennettua puistoaluetta, jossa sijaitsee useita ulkoilureittejä. Avoimella rakennetulla puistoalueella on nykytilassa hyvin harvasti puustoa. Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan melko tasaista, maaston noustessa kuitenkin Amiraalinmäen rinteellä ja Kuohurinteen puistossa. Alue on karkeassa kartoituksessa todettu potentiaalisesti sulfidisavien alueeksi.

Suunnittelualueen halki kulkee Espoonlahden alueellinen tulvareitti. Vesi virtaa alueelle suunnittelualueen länsikulmasta Ulappakadulta päin Kongsberginpuistossa sijaitseviin kahteen koko Espoonlahden keskusta-alueen tulvahuippuja tasaavaa hulevesipainanteeseen. Suunnittelualueen itänurkasta ”Sammalvuorenoja”-nimellä tunnettu tulvavesireitti (joka kulkee osin putkistossa) johtaa suunnittelualueen vedet loppulta Soukanojaa pitkin Soukanlahteen.

Suunnittelualueesta on teetetty luontolausunto ja liito-oravaselvitys (Luontotieto Keiron Oy 2020). Selvitys kattoi suunnittelualueen ja sitä laajennettiin myös varsinaisen selvitysalueen kaakkoispuolelle liito-oravalle soveltuviksi todetuille metsäisille alueille. Selvityksen tulosten pohjalta alueen suunnittelussa tulee huomioida liito-

oravat (liito-oravien ja maankäytön yhteensovittamisesta on myös neuvoteltu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa). Selvitysalueella ei havaittu erityisiä kasvistollisia tai linnustollisia arvoja ja elinympäristöjen todettiin olevan tavanomaisia.

Suunnittelualueen kaakkoislaita, joka on osa Kongsberginpuistoa, on melko luonnontukaisen kaltaista sekametsäaluetta. Maasto nousee alueen kaakkoislaidalla Amiraalinmäelle päin. Alueen kaakkoisosan rinteessä sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka sekä ydinalue, jotka on todettu kaavoitusta varten alueelle laaditussa liito-oravaselvityksessä (Keiron, 2020).



Kuva: Ote liito-oravaselvityksestä, liito-oravahavainnot vuonna 2020 (Keiron 2020).

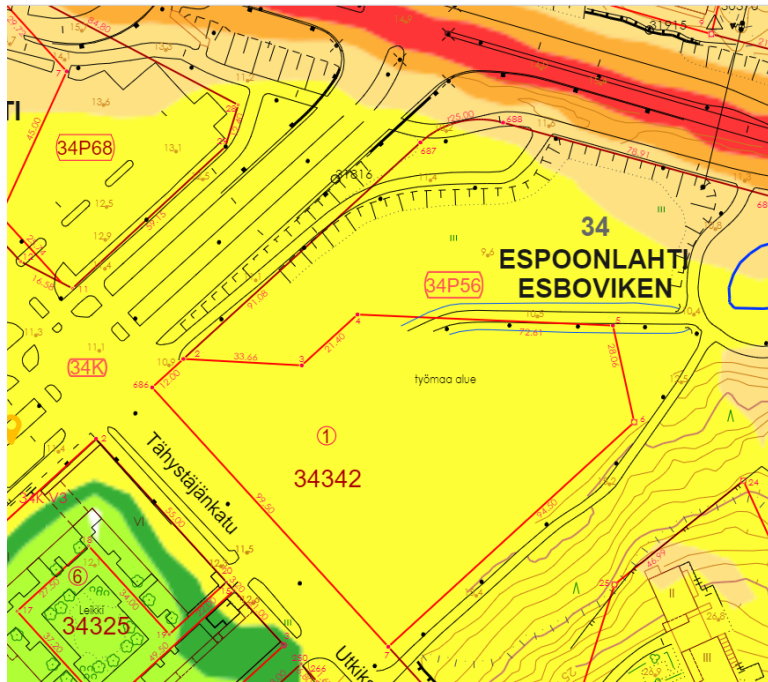
Liito-oravien ydinalue on osa Amiraalinmäen metsäisten alueiden laajempaa liito-oravan elinympäristökokonaisuutta, joka muodostuu kokonaisuudessaan kahdesta elinalueesta ja kahdesta ydinalueesta. Liito-oravan kulkuyhteydet suunnittelualueelle osin sijoittuvalle ydinalueelle sijoittuvat tiedossa olevien läheisten liito-oravaesiintymien ja puustohavaintojen perusteella ydinalueen eteläkulmaan ja ydinalueen koillis-kulmasta Kivenlahdentien yli Länsiväylän varteen. Pohjoisen latvusyhteyden vahvistaminen on yhtenä reunaehtona alueen suunnittelussa, eteläistä yhteyttä on ELY-keskuksen kanssa sovitusti mahdollista heikentää, kunhan pohjoinen yhteys säilyy toimivana.

2.15 Suojelukohteet

Liito-oravan ydinalueella sijaitsee luonnonsuojelulain nojalla suojeltu liito-oravan liisääntymis- ja levähdyspaikka.

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Höyrylaivantien ja Ulappakadun liikenne aiheuttaa suunnittelualueelle melua ja päästöjä. Päiväajan melutaso ylittää 55 dB koko alueella. Korkeimmillaan melutaso on suunnittelualueen pohjoisosassa, jonne kantautuu liikennemelua Höyrylaivantieltä. Laskennalliset meluvyöhykkeet on esitetty oheisessa kuvassa, jossa 55 dB ylittyy keltaisesta väristä alkaen.



Kuva: Päiväajan meluvyöhykkeet 2017 (Pääkaupunkiseudun ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017)

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa julkisen lähipalvelurakennuksen, esimerkiksi päiväkodin, rakentaminen alueelle. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös turvata alueella liito-oravan suojelu, hulevesien hallinta ja alueellinen tulvareitti sekä huomioidaan kaupunkikuvallisia arvoja.

3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Asemakaavan muutoksen hakemuksessa ilmaistusti Espoon tilapalvelut liikelaitoksen tavoitteena on rakentaa 14-ryhmäinen päiväkotikortteliin 34342.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

Asemakaavan muutoksessa kortteli 34342 osoitetaan **YL**-merkinnällä julkisten lähi-palvelurakennusten korttelialueeksi, joka mahdollistaa esimerkiksi päiväkodin rakentamisen kortteliin. Korttelialueen pohjois-luoteisosalle osoitetaan rakennusala, jolle rakennusoikeudeksi osoitetaan 3700 k-m². Rakennusoikeuden lisäksi lisärakennusoikeuspykälällä mahdollistetaan rakennettavaksi jätehuoltotilat ja kiinteistön hoidontilat, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, väestösuojatilat, alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat sekä pihavarastot ja katokset.

Rakennusosalalle osoitetaan kerrosluvuksi **II+I**, edellyttäen rakennuksen rakentamista vähintään kaksikerroksisena ja mahdollistetaan sen rakentaminen enintään kolmikerroksisena. Talotekniikan edellyttävää tekniset tilaa mahdollistetaan sijoitettavan kerrosluvun yläpuolelle.

Pihavarastot, katokset, pyöräkatokset, jätehuoltotilat, kiinteistönhoidontilat ja alueen sähköjakelun edellyttämät muuntamotilat mahdollistetaan sijoittuvaksi rakennusalan rajoista riippumatta ja ne mahdollistetaan rakennettavan yksikerroksisina.

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen edellyttää alueella maanalaisten johtojen siirtämistä. Asia huomioidaan asemakaavan muutoksessa kortteliin 34342 kohdistetulla Maanalaiset johdot -pykälän osalla, jossa **YL**-korttelialueella kohdistetusti todetaan maanalisten johtojen siirtotarve ja edellytetään siirrosta sovittavan johtojen omistajan kanssa. Lisäksi asia huomioidaan korttelin 34342 ositetun rakennusalan sijoittumisessa siten, että kortteliin mahdollistetun rakentamisen ja korttelista rakentamisen johdosta siirrettävän putkiliinjan välille jää riittävästi tilaa. Lisäksi maanalaiset johdot huomioidaan asemakaavan muutoksessa myös Kongsberginpuiston alueella samaisen pykälän osalla, jossa **VP/s**-alueelle kohdistetusti tuodaan esiin, että maanalaisten johtojen päälle ei saa rakentaa sekä edellytetään rakentamiseen ryhtyvän selvittävän maanalisten johtojen tarkka sijainti sekä huomioimaan ne suunnittelussa tai sopimaan johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.

Kortteli 34342 sijaitsee keskeisellä paikalla Espoonlahden keskusta-alueen pohjoisosassa. Ympäristöön ja sen kaupunkikuvaan sovittamiseksi korttelissa rakennuksen julkisivujen edellytetään olevan pääväriltään vaaleita ja laatutasoltaan korkeatasoisia. Katualueille näkyviä pitkiä julkisivuja edellytetään elävöitettävän yksityiskohdin tai taideaihein. Korttelialueen pohjoisosaan osoitettu meluste edellytetään integroitavan osaksi rakennuksen arkkitehtuuria. Korttelialueen rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, edellytetään istutettavan.

Korttelialueen mahdollistettava rakentaminen on lähiympäristönsä rakennuksia ja lähialueelle mahdollistettua rakentamista matalampaa. Lisäksi kortteli 34342 sijaitsee ympäristöönsä nähden matalalla, laaksomaisessa paikassa. Tämä huomioidaan asemakaavan muutoksessa kiinnittäen huomiota korttelin kattomaailmaan. Korttelialueen

päärakennuksen katon edellytetään olevan harja- tai lapekatto. Ilmanvaihtokonehuoneet ja muu kattoon vaikuttava talotekniikka edellytetään sovitettavan kattomaailmaan. Pihavarastojen, katosten ja huoltorakennusten edellytetään olevan olla viherkattoisia.

Asemakaavan muutoksessa pysäköintipaikkoja edellytetään rakennettavan vähintään 1 autopaikka / 200 k-m² ja polkupyöräpaikkoja vähintään 1 / 100 k-m². Korttelialueen Tähystäjänkadun ja Ulappakadun puoleisille reunoille osoitetaan ohjeellisesti **p-1**-merkinnällä pysäköintialueet. Pysäköintipaikat edellytetään toteutettavaksi pinnoitetaan vettä läpäisevinä. Korttelialueen Ulappakatu reunustavalle laidalle osoitetaan puurivi ja Tähystäjänkatua reunustavalle laidalle puurivi sekä puilla ja pensailta istutettava alueen osa. Näin korttelialueen katutilaa reunustaviin osiin edellytetään kasvilisuutta joka vehreyttä ympäristöä ja osaltaan maisemoi korttelin 34342 katuja reunustaville laiduille ohjeellisesti osoitettuja pysäköintialueita. Korttelin 34342 Ulappakadun puoleiseen laitaan on osoitettu myös alueellinen tulvareitti, joka tulee huomioida suunnittelussa ja jonka alueelle ei saa tehdä veden virtausta estäviä rakenteita.

Alueen rakennusalat ja alin rakentamiskorko on määritetty huomioiden tulvariski. Rakentamisessa tulee huomioida tulvariski ja alueen läpi osoitettu alueellinen tulvareitti. Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella. Myös mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamista.

Korttelialueen keskiosaan, rakennusalalle mahdollistetun rakentamisen muodostavaan suojaan, osoitetaan ohjeellisesti **le**-merkinnällä leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Korttelialueen melualueella sijaitsemisesta johtuen leikki- ja oleskelualueet edellytetään sijoitettavan rakennusten ja melusteiden muodostamaan melukatveeseen.

Korttelialueen itäosaan osoitetaan alueen osa, jolle tulee istuttaa monilajista puustoa. Alueelle saa sijoittaa leikkitoimintoja ja aidan. Alueen suunnittelussa edellytetään huomioitavan kenttäkerroksen kulutuskestävyys. Alueen puusto edellytetään suojattavan työmaa-aikana. Alueella ei mahdollisteta suoritettavan kaivuutöitä tai muita muutoksia, jotka heikentäisivät viereisen liito-oravan elinympäristön puuston elinolosuhteita.

Asemakaavan muutosalueen kaakkoisosaan, Amiraalinmäen luoteisrinteeseen, osoitetaan **s-1**-merkinnällä suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. **s-1**-merkinnällä osoitettu alue sijaitsee pieneltä osin korttelissa 34342, kattaen sen kaakkoislaidan. Ydinalueen sijoittuminen on huomioitu kaavaratkaisussa ja siitä on neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa.

Pääosaltaan **s-1**-merkinnällä osoitettu alue sijoittuu Kongsberginpuistoon, joka osoitetaan **VP/s**-merkinnällä puistoksi, jossa sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä ekologisia yhteystarpeita liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa edellytetään hoidettavan ja uudistettavan siten, että alueen läpi säilyy

puustoinen latvusyhteys. Puiston alueella on useita maanalaisia johtoja, jotka heikentävät ekologista yhteyttä, ja jotka tulee huomioida.

Kongsberginpuistoon itä-länsisuuntaisesti ja etelä-pohjoissuuntaisesti osoitetaan sijainniltaan ohjeellisesti, mutta yhteydeltään sitovasti ulkoilureitit. Kongsberginpuiston pohjoisosaan osoitetaan ohjeellisesti alueen osat, jolle saa rakentaa hulevesien viivytämiseen ja puhdistamiseen liittyviä hulevesirakenteita.

Asemakaavan muutosalueen läpi kulkee Höyrylaivantie ja sen katualue osoitetaan asemakaavan muutoksessa.

Höyrylaivantien pohjoispuolella sijaitseva Kuohurinteen puisto osoitetaan lähivirkistysalueeksi **VL-1**-merkinnällä, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa edellytetään hoidettavan ja uudistettavan siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Kuohurinteeseen osoitetaan ohjeellisesti, mutta yhteydeltään sitovasti ulkoilureitti.

Kuohurinteen lähivirkistysalueen ja Kongsberginpuiston puistoalueen väliin Höyrylaivantien katualueen yli osoitetaan asemakaavan muutoksessa liito-oravan yhteystarve **eko-1**-merkinnällä.

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan ohjeellisesti kaksi muuntamon rakennusala. Toinen niistä osoitetaan Kuohurinteen eteläosaan, Höyrylaivantien läheisyyteen, ja toinen Kongsberginpuiston eteläosaan, Tähyistäjänkadun läheisyyteen.

Asemakaavan muutosalueen koillisosalla ja kaakkoisosalla voimassa oleva Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli maanalainen asemakaava, alue 940100, huomioidaan asemakaavan muutoksessa kyseiset alueet kattavalle **VP/s**-alueelle kohdistetulla maanalainen asemakaava ja metro -pykälällä, jossa tuodaan esiin tarve huomioida suunnittelussa rakentamisessa maanalaisen asemakaavan määräykset.

Asemakaavan muutoksessa korttelia 34342 laajennetaan käyttötarkoitukseen liittyvien tilatarpeiden ja mahdollistettavan rakentamisen määrän luontevan sijoittumisen mahdollistamiseksi noin 1187 m². Korttelialuetta laajennetaan siirtäen korttelin 34342 ja Kongsberginpuiston välistä rajaa korttelin luoteisosassa luoteen suuntaan ja korttelin koillisosassa koillisen suuntaan. Asemakaavan muutoksessa Ulappakadun katualuetta laajennetaan idän suuntaan, siirtäen korttelin 34342 ja katualueen välistä rajaa sekä Kongsberginpuiston ja katualueen välistä rajaa idemmäksi. Näin asemakaavan muutoksen luoteisreunalle osoitetaan katualuetta katualueen laajennuksen verran. Näin Ulappakadun katutilan leveys kasvaa noin 0,75 metriä sekä niin myös Ulappakadun ja Tähyistäjänkadun kuin Ulappakadun ja Höyrylaivantienkin risteysalueille muodostuu lisätilaa.

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa julkisen lähipalvelurakennuksen, esimerkiksi päiväkodin, rakentaminen hyvien liikenneyhteyksien varrelle Espoonlahden keskusta-alueelle. Asemakaavan muutoksessa myös turvataan liito-oravan suojelu, hulevesien hallinta ja alueellinen tulvareitti sekä huomioidaan kaupunkikuvallisia arvoja. Näiden tekijöiden kautta asemakaavan muutos edistää erityisesti Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista toimiviin yhdyskuntaan ja kestävään liikumiseen liittyviä tavoitteita, terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön liittyviä tavoitteita sekä elinvoimaiseen luontoon ja kulttuuriympäristöön sekä luonnonvaroihin liittyviä tavoitteita.

Asemakaavan muutoksella mahdollistaa julkisen lähipalvelurakennuksen rakentamisen alueelle, joka on Uusimaa 2050 -kaavassa ja Espoon eteläosien yleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Lisäksi asemakaavan muutoksessa osoitetaan puistoalue alueelle, joka on Espoon eteläosien yleiskaavassa osoitettu virkistysalueeksi. Liito-oravan elinolosuhteiden ja alueen hulevesiolosuhteiden turvaamisen johdosta asemakaavan muutoksessa puistoalueeksi ja virkistysalueeksi osoitetut alueet kattavat laajemman alueen kuin mitä yleiskaavassa on osoitettu virkistysalueeksi. Asemakaavan muutoksessa kyseisen alueiden kautta kulkevaksi on osoitettu sijainniltaan ohjeellisesti, mutta yhteydeltään sitovasti ulkoilureittejä. Ne muun muassa mukailevat pääpiirteisesti Espoon eteläosien yleiskaavassa etelä - pohjoissuuntaisesti alueen halki kulkevaksi ohjeellisesti osoitettua virkistysyhteyttä.

Asemakaavan muutosalueen pohjoisalueen poikki on Espoon eteläosien yleiskaavassa osoitettu yksiajoratainen päätie, pääkatu tai alueellinen kokoojakatu. Kyseisessä sijainnissa sijaitsee Höyrylaivantie, joka on asemaakaavan muutoksessa osoitettu katualueeksi.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 26 744 m².

YL-korttelialueen pinta-ala noin 8462 m²

VP/s -alueen pinta-ala noin 11876 m²

VL-1-alueen pinta-ala noin 1581 m²

Katualueen pinta-ala noin 4825 m²

Kokonaiskerrosala on 3700 k-m².

Aluetehokkuus on e_a on noin 0,138.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee 665 k-m².

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Asemakaavan muutoksessa kortteli 34342 osoitetaan **YL**-merkinnällä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi. Se mahdollistaisi esimerkiksi viitesuunnitelmassa suunnittelun 14-ryhmäisen päiväkodin rakentamisen. Kortteli 34342 osoitetaan asemakaavan muutoksessa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi, jotta asemakaava mahdollistaa korttelin käyttötarkoitukselle mahdollisesti tulevaisuudessa tarpeellista joustoa.

Asemakaavan muutoksessa **YL**-korttelialueen pohjois-luoteisosalle osoitetaan rakennusala, jolle rakennusoikeudeksi osoitetaan **3700 k-m²**. Rakennusoikeuden lisäksi lisärakennusoikeuspykälällä mahdollistetaan rakennettavaksi jätehuoltotilat ja kiinteistön hoidontilat, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, väestösuojatilat, alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat sekä pihavarastot ja katokset.

Pihavarastot, katokset, pyöräkatokset, jätehuoltotilat, kiinteistönhoidontilat ja alueen sähköjakelun edellyttämät muuntamotilat mahdollistetaan sijoittuvaksi rakennusalan rajoista riippumatta ja ne mahdollistetaan rakennettavan yksikerroksisina. Ne edellytetään kuitenkin sovitettavan kaupunkikuvaan.

Näin asemakaavan muutoksessa ohjataan korttelin päärakennuksen tai päärakennukset sijoittumaan korttelialueen pohjois-luoteisosaan. Osaltaan rakennusalan sijoittuminen muodostaa kortteliin luontevaa rakennetta, jossa rakennus ottaa paikkansa kortteliin reunalta, piha-alue sen suojasta ja käyttötarkoituksen edellyttävät pysäköinti- ja huoltoalueet katualueiden läheisyydestä. Rakennusalan rajoista riippumatta mahdollistettavalla käyttötarkoitusta tukevien tilojen sijoittumisella mahdollistetaan niiden sijoittuminen käyttötarkoitustaan palvelevan.

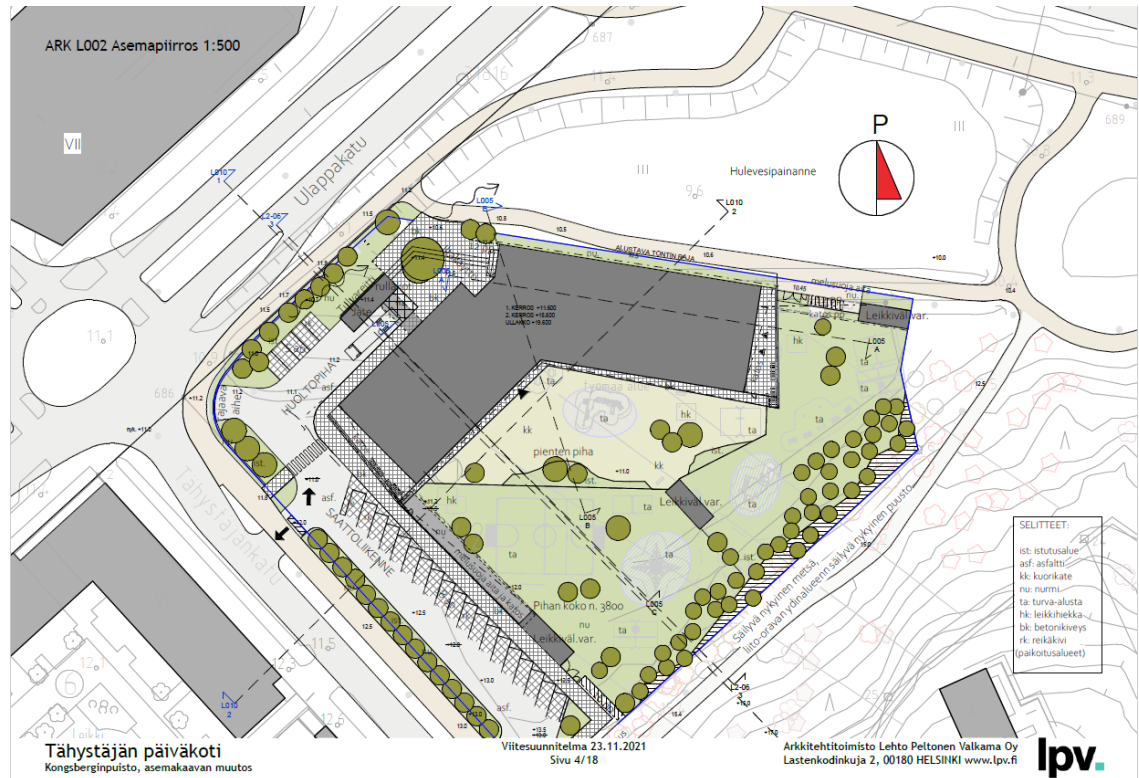
Rakennusala sijoitetaan siten, että sen pohjoisraja sijoittuu 2 metrin etäisyydelle korttelin 34342 pohjoisrajasta. Tällä varmistetaan, että lähtökohtaisesti korttelin 34342 asemakaavan muutoksessa mahdollistetun rakentamisen ja korttelista Kongsberginpuistoon siirrettävän putkilinjan välille jää riittävästi tilaa. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdyn alueen suunnittelun yhteydessä kyseisten välille on jäänyt noin 5,4 metrin etäisyys.

Rakennusosalalle osoitetaan kerrosluvuksi **II+I**, edellyttäen rakennuksen rakentamista vähintään kaksikerroksisena ja mahdollistetaan sen rakentaminen enintään kolmikerroksisena. Talotekniikan edellyttävää tekniset tilaa mahdollistetaan sijoitettavan kerrosluvun yläpuolelle kattomaisemaan sovitettuna.

Asemakaavan muutoksessa kerrosluvun vähimmäismäärän edellyttämisellä ohjataan rakentamista siten, että korttelialueelle jäisi riittävästi pihatilaa. Toisaalta päärakennuksen vähimmäiskerrosluvun edellyttämisellä on myös kaupunkikuvallinen merkitys

paikassa, jossa rakentaminen sijoittuu ympäristöönsä nähden matalalle, laaksomaiseen paikkaan ja ollen lähiympäristönsä rakennuksia ja ympäröiville alueille mahdollistettua rakentamista matalampaa. Näin siis vähimmäiskerrosluvulla rakentamisen osaltaan sovitaa mahdollistettua rakentamista paikkaan ja kaupunkimaiseen ympäristöön. Asemakaavan muutoksessa osoitettu kerrosluku **II+I** mahdollistaa rakentamisen myös kolmikerroksisena.

Korttelialueen ympäristöönsä nähden matala rakentaminen ja alueen sijainti ympäristöönsä nähden matalalla huomioidaan asemakaavan muutoksessa myös kiinnittäen huomiota korttelin kattomaailmaan. Korttelialueen päärakennuksen katon edellytetään olevan harja- tai lapekatto. Ilmanvaihtokonehuoneet ja muu kattoon vaikuttava talotekniikka edellytetään sovitettavan kattomaailmaan. Pihavarastojen, katosten ja huoltorakennusten edellytetään olevan viherkattoisia.



Kuva: Kuvaote Viitesuunnitelman asemapiirroksesta. Kuvaote ei ole mittakaavassa.

ARK L000 Näkymä Ulappakadulta


 Tähestäjän päiväkotia
Kongsberginpuisto, asemakaavan muutos

 Viitesuunnitelma 23.11.2021
Sivu 2/18

 Arkkitehtitoimisto Lehto Pelttonen Valkama Oy
Lastenkodinkuja 2, 00180 HELSINKI www.lpv.fi


Kuva: Kuvaote Viitesuunnitelman havainnekuvasta Näkymä Ulappakadulle.

Viitesuunnitelmassa korttelin rakennettavaksi suunniteltu rakennus on sijoitettu pohjaltaan L-muotoisena korttelin pohjois-luoteisosaan. Rakentaminen muodostaa näin suojaisaan piha-alueen, jota rakennus ja sen jatkeena sijaitseva meluste suojaa liikennemelulta. Viitesuunnitelmassa rakennus on suunniteltu kaksi kerroksisena ja kerrosten yläpuolelle on sijoitettu ilmastokonehuone. Rakennus on kokonaisuutena katettu pitkien sivujen suuntaisesti nousevalla katolla, joka kattaa myös ilmastokonehuoneen. Kattomuoto on näin ikään kuin yksi mahdollinen tulkinta harjakatosta. Siinä katon korkein kohta sijaitsee rakennuksen keskiosassa ja pääpiirteisesti kuvailen katon lappeat laskevat vaihtelevin jyrkkyyksin pitkien julkisivujen suuntaisesti. Ratkaisu osaltaan nostattaa rakennusta ja tuo sille voimakkaan tunnistettavuuden.

Asemakaavan muutos mahdollistaa kuitenkin viitesuunnitelmassa esitettyä selvästi pelkistetyemmän kattomuodon toteuttamisen. Asemakaavan muutos kuitenkin ohjaa kattomuodon käyttöön, jossa kattomuodolla on osansa rakennuksen ilmeessä ja se lähtökohtaisesti muodostaa paikkaan sopivan katomaailman, myös yläviistosta tarkasteltaessa.

Kortteli 34342 sijaitsee keskeisellä paikalla Espoonlahden keskusta-alueen pohjoisosassa. Kyseisen sijainti on myös hyvin näkyvällä paikalla. Kortteli näkyy suhteellisen kaukaa Höyrylaivantieltä ja se ohitetaan saavuttaessa Ulappakatuja myöden Espoonlahden keskustaan. Ympäristöön ja sen kaupunkikuvaan sovittamiseksi korttelissa rakennuksen julkisivujen edellytetään olevan pääväriltään vaaleita ja laatutasoltaan korkeatasoisia. Katualueille näkyviä pitkiä julkisivuja edellytetään elävöittävän yksityiskohdin tai taideaihein. Korttelialueen pohjoisosaan osoitettu meluste edellytetään

integroitavan osaksi rakennuksen arkkitehtuuria. Korttelialueen rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, edellytetään istutettavan.

Näin asemakaavan muutoksessa edellytetään pääpiirteisin kaupunkikuvallisin keinoin ympäristöönsä sovittavaa rakentamista ja jäsentyneen ympäristön muodostumista. Asemakaavan muutoksessa edellytetty julkisivujen vaalea pääväri luon yhteenkuuluvuutta Espoonlahden rakennuskannan kanssa, jossa pääväriltään vaaleita rakennuksia on suhteellisen runsaasti. Asemakaavan muutoksessa edellytetyllä katualueelle näkyvien pitkien julkisivujen elävöittämisellä yksityiskohdin tai taideaihein muodostetaan korttelin 34342 rakentamiselle voimakasta yhteenkuuluvuutta ja vuorovaikutusta lähiympäristönsä rakentamiseen kanssa. Lähiympäristössä esimerkiksi Tähystäjänkadun eteläpuolella sijaitsevien rakennusten julkisivuja on elävöitetty kuvallisesti esittävin ja abstraktoituvien yksityiskohdin sekä Amiraalinmäellä sijaitsevien rakennusten julkisivuja on elävöitetty pääväreistä koostuvien julkisivuyksityiskohdin. Vastaavasti korttelista 34342 tarkasteltuna Ulappakadun luoteispuolelle Espoonlahden keskus II, Mårtensbro -nimisessä asemakaavan muutoksessa (alue numero 410702) mahdollistettua pysäköintilaitoksen julkisivu on edellytetty toteutettavan seinämaalauksena tai jäsennettävän graafisesti taideaihein. Näin asemakaavan muutos sijaitsee ympäristössä, jossa lähiympäristön rakennuksissa esiintyy erilaisia julkisivujen elävöittämissäpoja. Näin korttelin 34342 rakennettavan rakennuksen julkisivujen elävöittäminen luon lisänsä ympäristöön ja osaltaan on muodostamassa kaupunkiympäristöä, jossa julkisivujen elävöittäminen on yksi tunnusomainen kaupunkikuvallinen tekijä.

Korttelialueen Tähystäjänkadun ja Ulappakadun puoleisille reunoille osoitetaan ohjeellisesti **p-1**-merkinnällä pysäköintialueet. Pysäköintipaikat edellytetään toteutettavaksi pinnoitteiltaan vettä läpäisevinä.

Näin pysäköinti on järjestetty pääasiassa tontin lounaisosaan Tähystäjänkadun puolelle. Pysäköintialue on suunniteltu ympäriajettavaksi siten, että saattoliikenne pystytään järjestämään ilman ylimääräistä peruuttamista. Samalla on pyritty vähentämään risteämisiä jalankulun tai pyöräilyn reittien kanssa.

Liikuntaesteisten saatto ja rakennuksen huoltoliikenne on järjestetty rakennuksen länsipuolelle tontin länsikulmaan. Kulku alueelle tapahtuu Tähystäjänkadun kautta. Huololle tilaa on mitoitettu siten, että siellä pystyy kääntymään 13 metrin kuorma-auto. Alueella mahtuu myös kääntymään liikuntaesteisten saattoliikenne sekä tarvittaessa 15 metrin pituinen bussi. Viitesuunnitelmassa viisi pysäköintipaikkaa on sijoitettu tämän alueen yhteyteen. Nämä pysäköintipaikat on suunniteltu vain henkilökunnan käyttöön, koska saattoliikennettä ei haluta ohjata lähelle päiväkotirakennuksen sisäänkäyntejä, liikuntaesteisten saattoa tai niille johtavia jalankulun reittejä.

Autopaikkoja on toteutettava vähintään 1 ap / 200k-m². Vaadituista paikoista osa on rakennettava liikuntaesteisten autopaikoiksi. Tarkempi liikuntaesteistenpaikkojen määrä määritetään jatkosuunnittelussa ja rakennuslupavaiheessa.

Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 pp / 100k-m². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan.

Saattoliikenteelle varattuja paikkoja saa osoittaa yleiseen pysäköintiin aikoina, jolloin siitä ei ole häiriötä tontin pääasialliselle käytölle. Espoonlahden keskuksessa ja Märtenbron suurkorttelin yhteydessä on tarvetta yleisen pysäköinnin paikoille. Kaavamääräyksellä halutaan kannustaa osoittamaan päiväkodin käyttöön tarkoitettujen pysäköintipaikkojen käyttöä yleiseen pysäköintiin silloin kuin se ei häiritse päiväkodin toimintaa. Asia on järjesteltävissä liikennemerkkein.

Korttelin 34342 kävellen ja polkupyörällä saapumista palvelevat reitit on viitesuunnitelmassa suunniteltu siten, että niiden risteäminen ajoneuvoreittien kanssa olisi mahdollisimman vähäistä. Lisäksi turvallisuuden ja reittien hahmotettavuuden parantamiseksi ne on suunniteltu toteutettavan muusta ympäristöstä poikkeavalla materiaallilla ja väriyksellä.

Korttelialueen Ulappakatua reunustavalle laidalle osoitetulla puurivillä ja Tähystäjäkatua reunustavalle laidalle osoitetulla puurivillä sekä puilla ja pensailta istutettavalla alueen osalla kohotetaan korttelin 34342 katuja reunustaville laidoille ohjeellisesti osoitettujen pysäköintialueiden kaupunkikuvallista luonnetta ja varmistetaan hankkeen laadukas liittyminen ympäristöön.

Korttelin 34342 Ulappakadun puoleiseen laitaan on osoitettu myös alueellinen tulvareitti, joka tulee huomioida suunnittelussa ja jonka alueelle ei saa tehdä veden virtausta estäviä rakenteita. Vesi virtaa alueelle suunnittelualueen länsikulmasta Ulappakadulta päin ja korttelialueen läpi Kongsberginpuistossa sijaitseviin kahteen koko Espoonlahden keskusta-alueen tulvahuippuja tasaavaa hulevesipainanteeseen. Suunnittelualueen itänurkasta ”Sammalvuorenoja”-nimellä tunnettu tulvavesireitti (joka kulkee osin putkistossa) johtaa suunnittelualueen vedet lopulta Soukanojaa pitkin Soukanlahteen. Viitesuunnitelmassa tulvareitti on suunniteltu toteutettavan pintapainanteen, jossa vesi liikkuu pintavaluntana. Korttelin maanpintaa muokataan siten, että tulvareitti jää ympäristöönsä nähden alemmas sille muodostettuun uomaan. Viitesuunnitelmassa kyseinen uoman koroksi on esitetty +10,7 jolloin tulvaveden ylin korkeus kerran sadassa vuodessa tapahtuvassa tulvatilanteessa on arvioitu nousevan korkeintaan korkoon + 11,0.

Alueen rakennusalat ja alin rakentamiskorko on määritetty huomioiden tulvariski. Rakentamisessa edellytetään huomioida tulvariski ja alueen läpi osoitettu alueellinen tulvareitti.

Asemakaavan muutoksessa hulevesiä edellytetään viivytettävän korttelialueella. Viitesuunnitelmaan liittyvässä hulevesisuunnitelmassa hulevesien viivyttämiskeinoiksi on esitetty muun muassa sadevesipuutarhaa ja maanalaisia hulevesisäiliöitä. Hulevesikokonaisuuteen vaikuttavat myös viherkattoiset piharakennukset sekä pysäköintipaikkojen toteuttaminen vettä läpäisevinä.

Alueella mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamista ja maamassat käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin.

Rakennusala sijoittuu tontille siten, että rakennusmassalla ja sitä täydentävällä melusteella muodostetaan suojaisia melukatve oleskelu- ja leikkialueille. Asemakaavan muutoksessa kyseiseen sijaintiin, korttelialueen keskiosaan, osoitetaan ohjeellisesti **le**-merkinnällä leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Viitesuunnitelman mukaan kaksikerroksinen rakennusmassa aukeaa L-kirjaimen muotoisena etelään. Viitesuunnitelman mukaisessa tilanteessa kaavaratkaisu mahdollistaisi korttelissa esimerkiksi suunnittelun 14-ryhmäisen päiväkodin, jolle melusuojattua pihatilaa muodostuisi n. 13 m²/lapsi.

Asemakaavan muutosalueen kaakkoisosaan, Amiraalinmäen luoteisrinteeseen, osoitetaan **s-1**-merkinnällä suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. **s-1**-merkinnällä osoitettu alue sijaitsee pieneltä osin korttelissa 34342, kattaen sen kaakkoislaidan. Liito-oravat ja ydinalueen sijoittuminen on huomioitu kaavaratkaisussa ja niistä on neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa. Korttelialueelle sijoittuvan ydinalueen osan puusto on myös tarkemmitattu paikalleen viitesuunnitelman ja kaavan laatimista varten.

Korttelialueen itäosaan osoitetaan alueen osa, jolle tulee istuttaa monilajista puustoa. Alueelle saa sijoittaa leikkitoimintoja ja aidan. Alueen suunnittelussa edellytetään huomioitavan kenttäkerroksen kulutuskestävyys. Alueen puusto edellytetään suojattavan työmaa-aikana. Alueella ei mahdollisteta suoritettavan kaivuutöitä tai muita muutoksia, jotka heikentäisivät viereisen liito-oravan elinympäristön puuston elinolosuhteita. Alueen osan merkinnän tarkoitus on turvata liito-oravien suojelu ja ydinalueen riittävä suojavyöhyke, mahdollistaen kuitenkin samalla esimerkiksi viitesuunnitelman mukaiselle päiväkodille metsäisen kaltaisen leikkipihaan osan ja riittävät pihatilat.

Asemakaavan muutoksessa korttelia 34342 laajennetaan käyttötarkoitukseen liittyvien tilatarpeiden ja mahdollistettavan rakentamisen määrän luontevan sijoittumisen mahdollistamiseksi noin 1187 m². Korttelialuetta laajennetaan siirtäen korttelin 34342 ja Kongsberginpuiston välistä rajaa korttelin luoteisosassa luoteen suuntaan ja korttelin koillisosassa koillisen suuntaan.

Puisto- ja lähivirkistysalueet

Kongsberginpuisto osoitetaan **VP/s**-merkinnällä puistoksi, jossa sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä ekologiaa yhteystarpeita liito-oravan elinalueiden välillä. Puistoalueen koko pienenee hiukan, kun osa aiempaa puistoaluetta muutetaan osaksi uutta **YL**-korttelialuetta. **VP/s**-alueen puustoa edellytetään hoidettavan ja uudistettavan siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Puiston alueella on useita maanalaisia johtoja, jotka heikentävät ekologista yhteyttä, ja jotka tulee huomioida. Kongsberginpuistoon osoitetaan, itä-länsisuuntaisesti ja etelä-pohjoisuuntaisesti, sijainniltaan ohjeellisesti, mutta yhteydeltään sitovasti ulkoilureittejä.

Asemakaavan muutosalueen kaakkoisosaan, Amiraalinmäen luoteisrinteeseen, osoitetaan **s-1**-merkinnällä suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. **s-1**-merkinnällä osoitettu alue sijaitsee pieneltä osin korttelissa 34342, mutta suurimmaksi osaksi Kongsberginpuiston alueella. Ydinalueen sijoittuminen on huomioitu kaavaratkaisussa ja siitä on neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa.

Kongsberginpuiston pohjoisosaan osoitetaan ohjeellisesti kaksi alueen osaa, joille saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen liittyviä hulevesirakenteita. Puistoalueen halki kulkee Espoonlahden alueellinen tulvareitti, joka on huomioitu kaavaratkaisussa. Vesi virtaa alueelle kaavan mukaisen korttelialueen läpi Kongsberginpuistossa sijaitseviin kahteen koko Espoonlahden keskusta-alueen tulvahuippuja tasaavaan hulevesipainanteeseen. Puistoalueen itänurkasta ”Sammalvuorenoja”-nimellä tunnettu tulvavesireitti (joka kulkee osin putkistossa) johtaa alueen vedet lopulta Soukanojaa pitkin Soukanlahteen.

Höyrylaivantien pohjoispuolella sijaitseva Kuohurinteen puisto osoitetaan lähivirkistys-alueeksi **VL-1**-merkinnällä, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa edellytetään hoidettavan ja uudistettavan siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Kuohurinteeseen osoitetaan ohjeellisesti, mutta yhteydeltään sitovasti ulkoilureitti.

Kongsberginpuiston ja Kuohurinteen ohjeelliset ulkoilureitit tukevat yleiskaavan mukaista sijainniltaan ohjeellista virkistysyhteyttä, mutta aiemman asemakaavan mukainen Höyrylaivantien ylittävän ”Kongsberginsillan” ohjeellinen varaus poistuu kaavaratkaisun myötä, ja virkistysyhteys tulee siis toteutuessaan toteutumaan tasossa. Pääperusteina siltavarauksen poistamiseen ovat alueellisesti kriittisten hulevesiratkaisujen tilavaraukset sekä liito-oravan ekologinen yhteystarve katualueen yli samassa kohdassa. Myöskin yleiskaavan virkistysyhteyden jatke siltana Länsiväylän yli on toteutettavuuden näkökulmasta haastava. Pääasiallinen virkistysyhteys alueelta Sammalvuorta kohti kulkee tällä hetkellä Höyrylaivantietä pitkin länteen ja Sammalvuorenpotti-alikulkua Länsiväylän ali.

Kuohurinteen lähivirkistysalueen ja Kongsberginpuiston puistoalueen väliin Höyrylaivantien katualueen yli osoitetaan asemakaavan muutoksessa liito-oravan yhteystarve **eko-1**-merkinnällä.

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan ohjeellisesti kaksi muuntamon rakennusala puisto- ja lähivirkistysalueille. Toinen niistä osoitetaan Kuohurinteen eteläosaan, Höyrylaivantien läheisyyteen, ja toinen Kongsberginpuiston eteläosaan, Tähystäjäkadun läheisyyteen.

Korttelin 34342 mahdollistetun rakentaminen mahdollistamiseksi nykyisin korttelin 34342 läpi kulkevaa putkilinjaa ja sen päällä sijainnutta puistoraittia tulee siirtää. Putkilinja on suunniteltu Kongsberginpuiston kunnallistekniikan yleissuunnitelman yhteydessä siirrettäväksi yleisille alueille. Suunniteltu putkilinjan uusi linjaus kulkee

Ulappakatua myöden korttelin 34342 ohi ja sitten Kongsberginpuiston poikki. Kongsberginpuistossa sen yhteyteen on suunniteltu toteutettavan puistoraitti, jonka sijainti on hieman aiemmin puiston läpi kulkenutta reittiä pohjoisempana. Kyseinen suunniteltu uusi sijaintia vastaa asemakaavan muutoksessa ohjeellisesti osoitettua, mutta yhteydeltään sitovaa ulkoilureitin osaa, joka kulkee korttelin 34342 ja Kongsberginpuiston länsiosaan ohjeellisesti osoitetun hulevesirakenteen välistä.

4.3.2 Muut alueet

Asemakaavan muutos alueeseen liittyy Höyrylaivantien katualuetta, osa Ulappakadun katualueesta sekä osa Ulappakadun ja Tähystäjänkadun risteysalueen katualueesta.

Asemakaavan muutoksessa Ulappakadun katualuetta laajennetaan idän suuntaan, siirtäen korttelin 34342 ja katualueen välistä rajaa sekä Kongsberginpuiston ja katualueen välistä rajaa idemmäksi. Näin asemakaavan muutoksen luoteisreunalle osoitetaan katualuetta katualueen laajennuksen verran. Näin Ulappakadun katutilan leveys kasvaa noin 0,75 metriä sekä niin myös Ulappakadun ja Tähystäjänkadun kuin Ulappakadun ja Höyrylaivantienkin risteysalueille muodostuu lisätilaa.

Asemakaavan muutoksessa Höyrylaivantien katualueen leveys pysyy ennallaan. Asemakaavan muutoksen myötä ulkoilureittien jatkuvuus Höyrylaivantien yli tulee toteutuessaan toteutumaan tasossa.

4.3.3 Palvelut

Asemakaavan muutos mahdollistaa julkisten lähipalvelun sijoittumisen kortteliin 34342.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

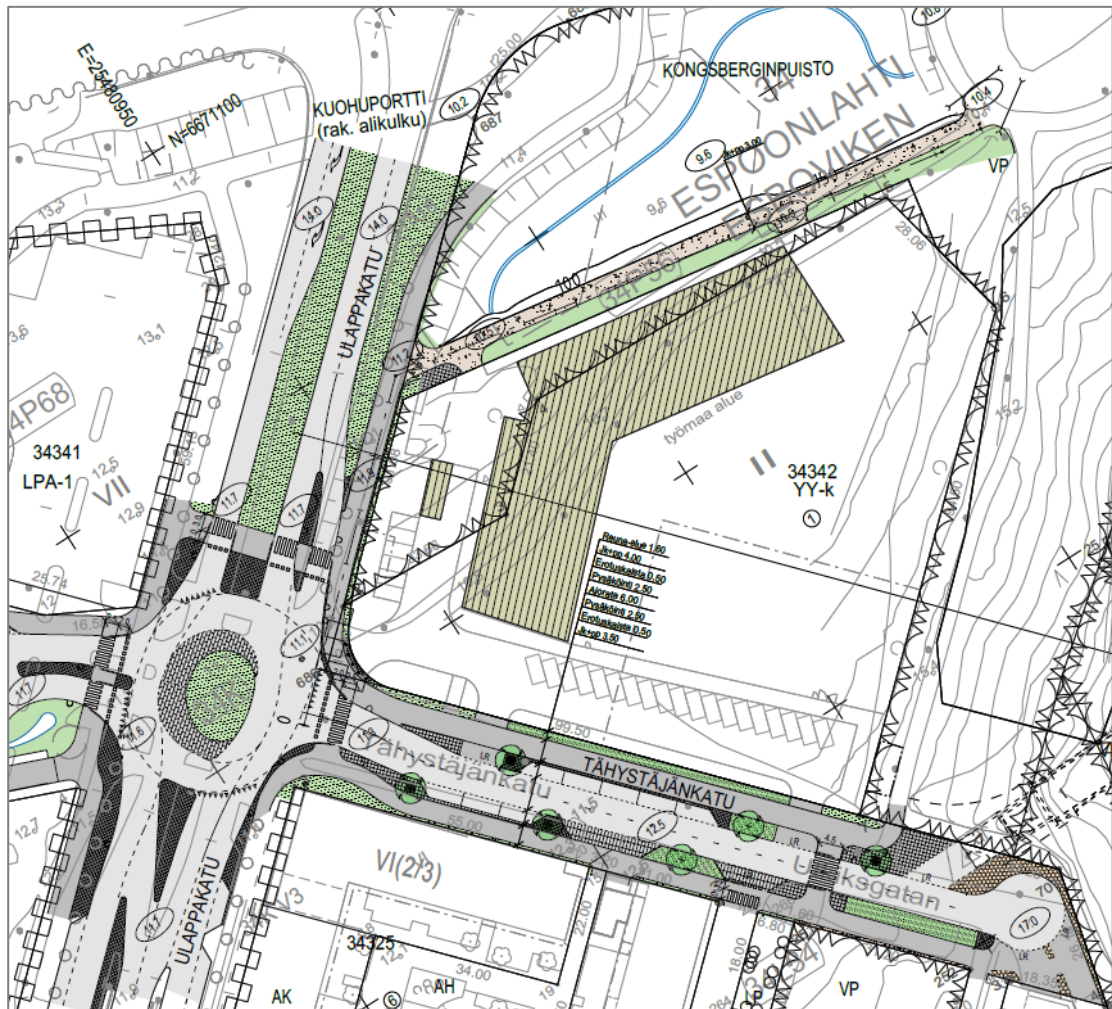
Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen edellyttää alueella johtojen ja putkien siirtoja.

Keskeisin asemakaavan mukaisen rakentamisen edellyttämä siirto on korttelista 34342 rakentamisen mahdollistamiseksi yleisille alueille, Ulappakadulle ja Kongsberginpuistoon, tehtävä vesihuoltolinjan siirto.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Kaavamuuotos muuttaa ajoneuvoliikenteen järjestelyjä alueella nykytilanteeseen nähden. Nykytilanteessa Ulappakadun ja Tähystäjänkadun välinen liittymä on toteutettu nelihaaraliittymänä. Märtenbron asemakaavassa ja sitä varten laaditussa kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa Ulappakadun ja Tähystäjänkadun välinen liittymä on esitetty toteutettavan kiertoliittymänä. Tässä kaavamuutoksessa pieni osa korttelialueesta Ulappakadun ja Tähystäjänkadun kulmauksessa muutetaan katualueeksi. Näin luodaan paremmat edellytykset kiertoliittymän toteuttamiseksi nykyisen nelihaaraliittymän tilalle. Kiertoliittymän ja katualueen tilanvarausta on tutkittu asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditun kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä. Yleissuunnittelutyössä kiertoliittymää siirrettiin aiempiin suunnitelmiin verrattuna noin kaksi metriä lounaaseen päin. Liittymän toteuttaminen kiertoliittymänä sujuvoittaa liikennettä alueella sekä parantaa liikenneturvallisuutta kaikkien kulkutapojen osalta. Lopulliset liikennejärjestelyt on esitetty oheisessa kuvassa.



Kuva: Kaava-alueen ympäristön liikenneratkaisut lopputilanteessa.

Tiivistyvä maankäyttö lisää liikennettä alueella, mutta toisaalta liikennemäärien kasvua hillitsee Länsimetron jatkeen ja Espoonlahden metroaseman valmistuminen.

Viitesuunnitelman mukaisen päiväkodin saattoliikenne lisää liikennettä alueella. Hanke sisältää noin tilat noin 14 päiväkotiryhmälle, mikä tarkoittaa noin 294 päiväkotipaikkaa kasvavan väestön tarpeisiin. Henkilökuntaa päiväkodilla arvioidaan olevan noin 55 hengen verran.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Kaavamuutoksen yhteydessä Tähystäjänkadun koillisreunaan osoitetaan toteutettavan yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn yhteys, joka palvelee YL-korttelialueen käyttäjiä sekä muita alueella liikkujia.

Kongsberginpuistoon osoitetaan sijoitettavan ulkoilureittejä. Kaavamääräyksissä ulkoilureitit on määrätty toteuttamaan sijainniltaan ohjeellisesti, mutta yhteydeltään kuitenkin sitovasti.

Viitesuunnitelmassa jalankulun ja pyöräilyn yhteydet on pyritty erottamaan ajoneuvo-liikenteestä ja kiinnittämään huomioita risteämisiin ajoneuvoliikenteen kanssa siten, että risteämisiä tapahtuisi mahdollisimman vähän ja ne olisivat mahdollisimman turvallisia.

Asemakaavan muutoksessa määrätään toteuttamaan polkupyöräpaikkoja vähintään 1 pp / 100k-m². Pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia. Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan. Viitesuunnitelmassa pyöräpaikat on sijoitettu piha-alueille johtavien sisäänkäyntien läheisyyteen sekä rakennuksen pääsisäänkäynnin yhteyteen.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Viitesuunnitelman mukaan päiväkodille tulee kaksi tonttiliittymää Tähystäjänkadulta, näistä lounaisempi palvelee kaksisuuntaisena päiväkodin huoltoliikennettä, liikuntaesteisten saattoliikennettä, tontilta poistuvaa saattoa ja henkilökunnan pysäköintiliikennettä. Kaakkoinen ajoliittymä on esitetty yksisuuntaisena ja se johtaa pääasialliselle pysäköintialueelle. Tämä pysäköintialue palvelee henkilökunnan pysäköintiä sekä saattoliikennettä. Viitesuunnitelmassa tälle Tähystäjänkadun puoleiselle pysäköintialueelle on esitetty 19 pysäköintipaikkaa. Pysäköintialue on suunniteltu ympäriajettavaksi siten, että saattoliikenne pystytään järjestämään ilman ylimääräistä peruuttamista. Samalla on pyritty vähentämään risteämisiä jalankulun tai pyöräilyn reittien kanssa. Saattoliikenne hoidetaan lähtökohtaisesti tontille sijoitettavin pysäköintipaikoin, tosin Tähystäjänkadun varrella on yhteensä kahdeksan pysäköintitaskupaikkaa, joita niille aikanaan asetettavien pysäköinnin aika- ym. rajoitusten puitteissa voidaan tarpeen vaatiessa käyttää myös päiväkodin saattopaikkoina. Lähtökohta on kuitenkin, että päiväkodin vaatimat pysäköintipaikat on toteutettu tontille. Kaava mahdollistaa

myös ratkaisun, jossa Tähystäjänkadun puoleiset pysäköintipaikat toteutetaan yksi-puoleisena kampana. Tällöin ulosajo voidaan tarvittaessa toteuttaa molemmista liittymistä. Ratkaisun avulla pysäköintipaikkojen määrää pysäköintialueella voidaan kasvattaa hieman.

Päiväkodin huoltoliikenne hoidetaan tontilla. Liikenteellisissä mitoitustarkasteluissa päiväkodin huoltopiha-alueelle mitoitusajoneuvona oli 15 metrin mittainen linja-auto. Viisi pysäköintipaikkaa on sijoitettu rakennuksen huoltoon ja liikuntaesteisten saattoon varatun alueen yhteyteen. Nämä pysäköintipaikat on suunniteltu vain henkilökunnan käyttöön, koska henkilöautoilla tapahtuvaa saattoliikennettä ei haluta ohjata lähelle päiväkotirakennuksen sisäänkäyntejä tai niille johtavia jalankulun reittejä. Toteutettaessa päiväkotijärjestelyt ja sen huoltoliikenteen järjestelyt viitesuunnitelman mukaisesti, tulee huoltopiha rajata katualueesta muurilla, aidalla tai muulla vastaavalla järjestelyllä Tähystäjänkadun ja Ulappakadun välisestä kulmauksesta.

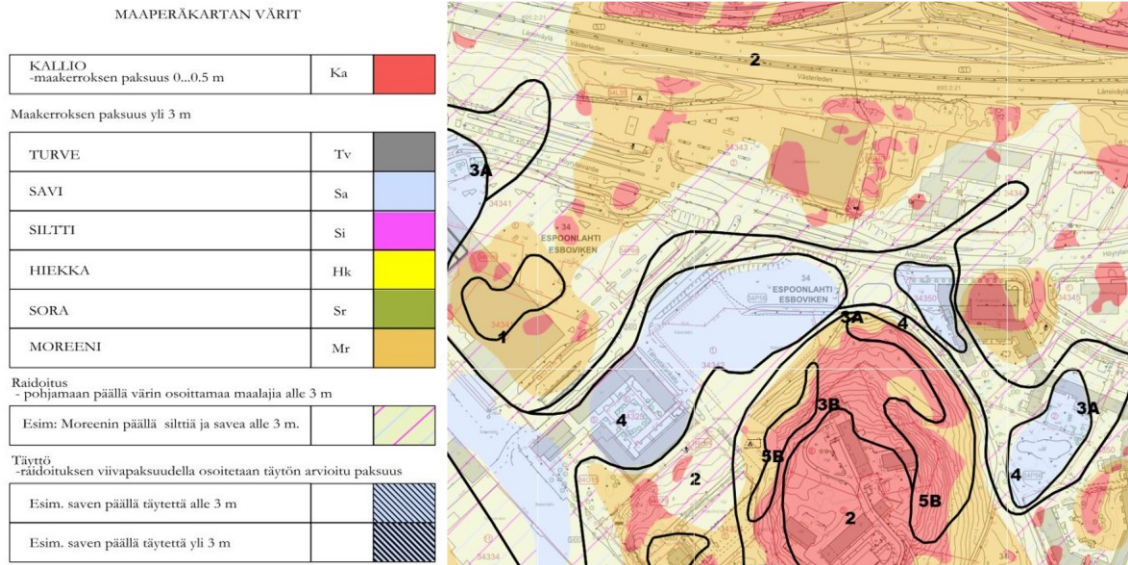
4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Asemakaavan muutos sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueella. Tuleva Espoonlahden metroasema sijaitsee noin 300 metrin etäisyydellä ja sinne on sujuvat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Asemakaavan muutosalueen pohjoisosassa ja kaakkoisosassa on alueita, jotka ovat maaperältään kalliota ja moreenia sekä moreenia, jonka päällä on silttiä. Asemakaavan muutosalueen keski- ja länsiosa on maaperältään savea. Kortteli 34342 on maaperältään suurelta osin savea.

Asemakaavan muutosalueen keski- ja länsiosa on rakennettavuusluokitukseltaan luokkaa 4 vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä. Asemakaavan muutosalueen pohjoisosassa on rakennettavuusluokaltaan luokkaa 2 normaalisti rakennettavaa. Asemakaavan muutosalueen kaakkoisosassa sijaitsee alueita, jotka ovat rakennettavuusluokaltaan luokkaa 2 normaalisti rakennettavaa, luokkaan 3B vaikeasti rakennettavaa rinnemaastoa sekä luokkaa 5B erittäin vaikeasti rakennettavaa jyrkkää rinnettä. Asemakaavan muutoksen itäosassa sijaitsee alue, joka on luokkaa 3A vaikeasti rakennettavaa pehmeikköä. Kortteli 34342 on suurelta osin rakennettavuusluokaltaan luokkaa 4 vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä.



Kuva: Maaperä ja rakennettavuuskartta

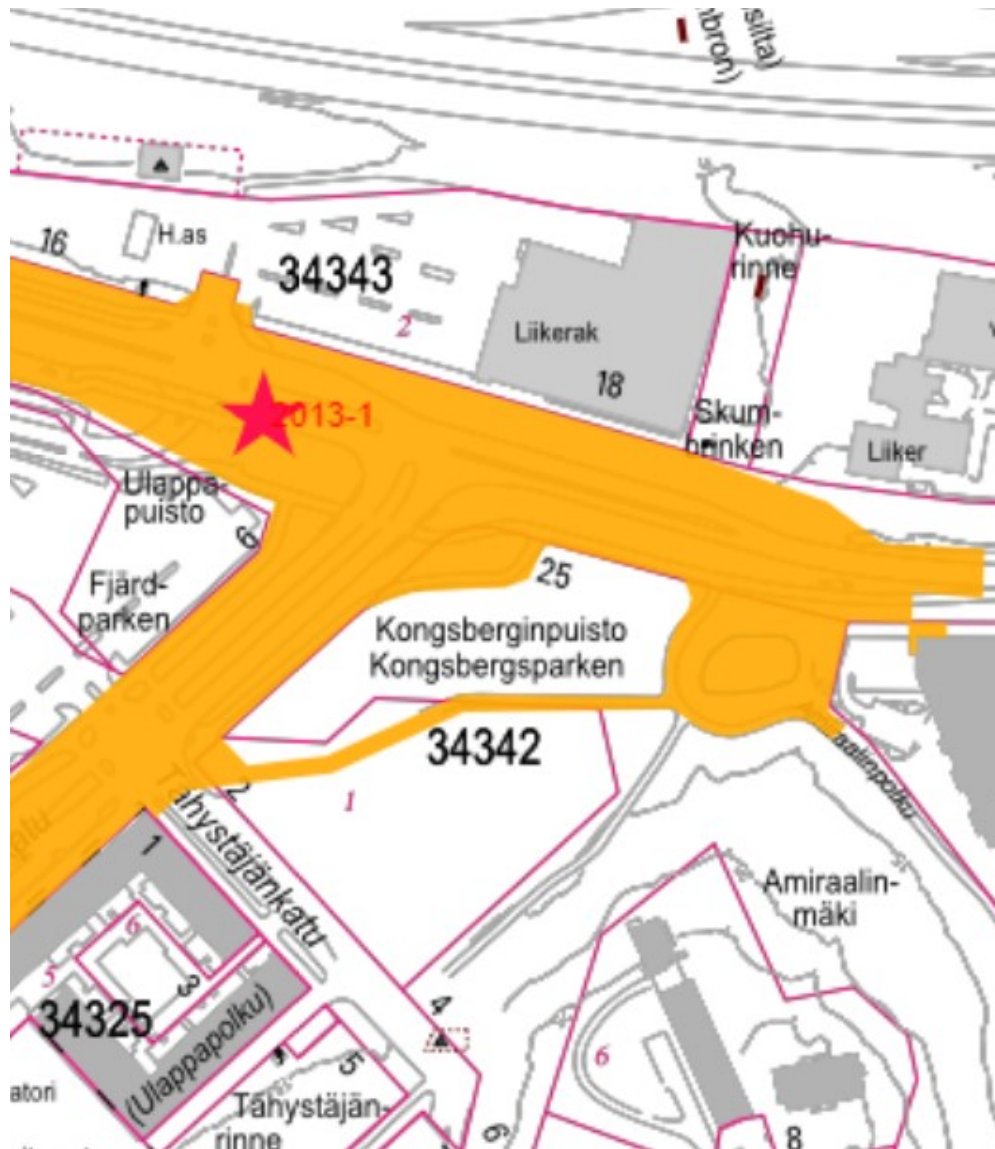
Osa Kongsberginpuiston ja korttelin 34342 alueesta lukeutuu alueeseen joka alueeksi, jolla on potentiaalisia happamia sulfaattimaita. Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen alueen rakentamisen aloittamista ja maamassa käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin.



Kuva: Potentiaaliset happamat sulfidimaat.

Asemakaavan muutosalueella rakentamisessa on käytetty betonimurskettä muun muassa katurakenteissa. Alue, jolla betonimurskettä on käytetty kattaa osan asemakaavan muutoksessa **VP/s** -merkinnällä osoitetusta Kongsberginpuiston alueesta, osan **YL**-merkinnällä osoitetusta korttelista 34342 sekä Höyrylaivantien ja Ulappakadun katualueet. Alueella käytetty betonimurske tulee huomioida alueen tarkemassa

suunnittelussa ja rakentamisessa sekä varautua sen uudelleen hyödyntämiseen tai mahdolliseen loppusijoitukseen.



Kuva: Karttaote, jossa oransilla värillä esitetty alue, jolla on käytetty betonimurskettä

4.6 Luonnonympäristö

Suunnittelualueesta on teetetty luontolausunto ja liito-oravaselvitys (Luontotieto Keiron Oy 2020). Liito-oravien ja maankäytön yhteensovittamisesta on neuvoteltu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa. Kaavaratkaisu on laadittu luontoarvot huomioiden. Selvitysalueella ei havaittu erityisiä kasvistollisia tai linnustollisia arvoja ja elinympäristöjen todettiin olevan tavanomaisia.

Kongsberginpuisto osoitetaan **VP/s**-merkinnällä puistoksi, jossa sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä ekologisia yhteystarpeita liito-oravan elinalueiden välillä. Puistoalueen koko pienenee hiukan, kun osa aiempaa puistoaluetta muutetaan osaksi uutta **YL**-korttelialuetta. Pienennys koskee luonteeltaan rakennettua

puistoalueen osaa, luonnonmukaisen kaltaiset sekametsäpuustoiset alueet Kongsberginpuistossa säilyvät luonteeltaan ja mitoitukseltaan samankaltaisina. VP/s-alueen puustoa edellytetään hoidettavan ja uudistettavan siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Puistoalueen halki kulkee myös Espoonlahden alueellinen tulva-reitti, joka on huomioitu kaavaratkaisussa.

Asemakaavan muutosalueen kaakkoisosaan, Amiraalinmäen luoteisrinteeseen, osoitetaan **s-1**-merkinnällä suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Höyrylaivantien pohjoispuolella sijaitseva Kuohurinteen puisto osoitetaan lähivirkistys-alueeksi **VL-1**-merkinnällä, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa edellytetään hoidettavan ja uudistettavan siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

4.7 Suojelukohteet

Liito-oravan ydinalue on osoitettu kaavassa s-1-merkinnällä: Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

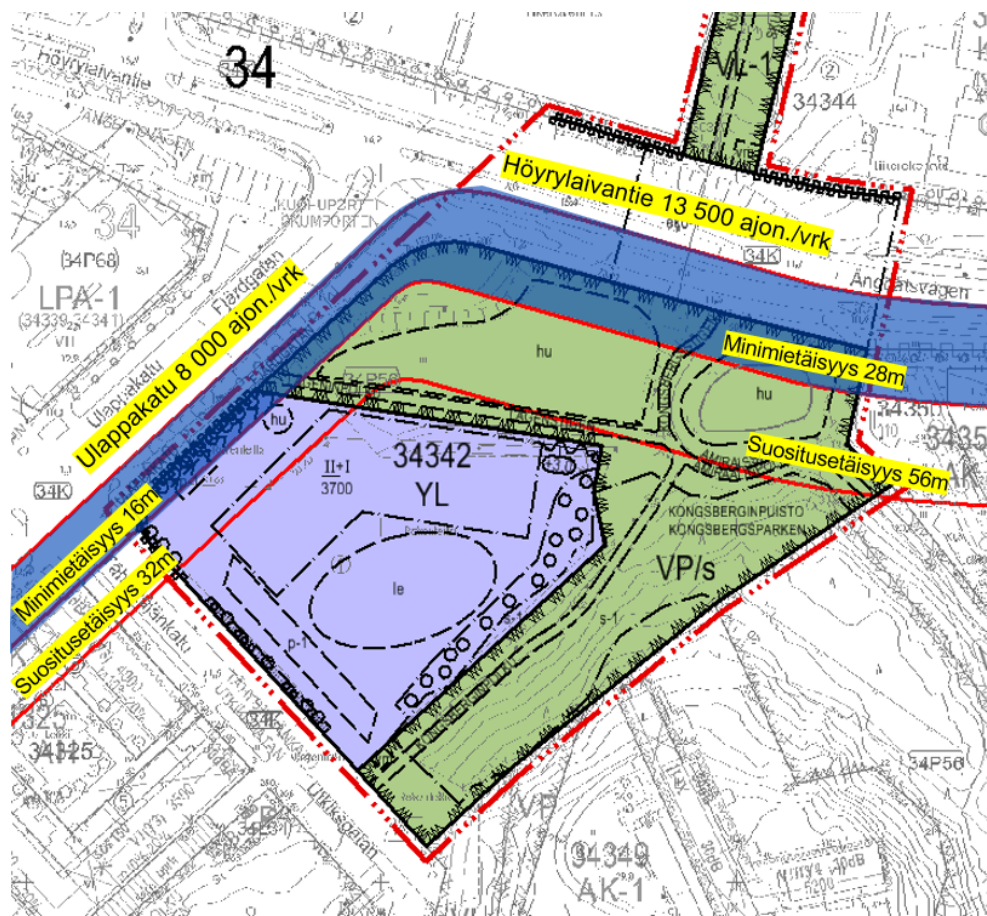
Liito-oravan alueelliset latvusyhteydet on huomioitu **VP/s** ja **VL-1** alueilla sekä **eko-1**-merkinnällä Höyrylaivantien yli.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Höyrylaivantien ja Ulappakadun liikenne aiheuttavat suunnittelualueelle melua ja päästöjä, jotka on huomioitu suunnitelmassa.

Liikennemäärä nykytilanteessa Ulappakadulla on noin 3 700 ajon./vrk ja Höyrylaivantiellä noin 9 800 ajon./vrk. Vuoden 2040 ennustetilanteessa liikennemäärä Ulappakadulla on noin 8 000 ajon./vrk ja Höyrylaivantiellä noin 13 500 ajon./vrk.

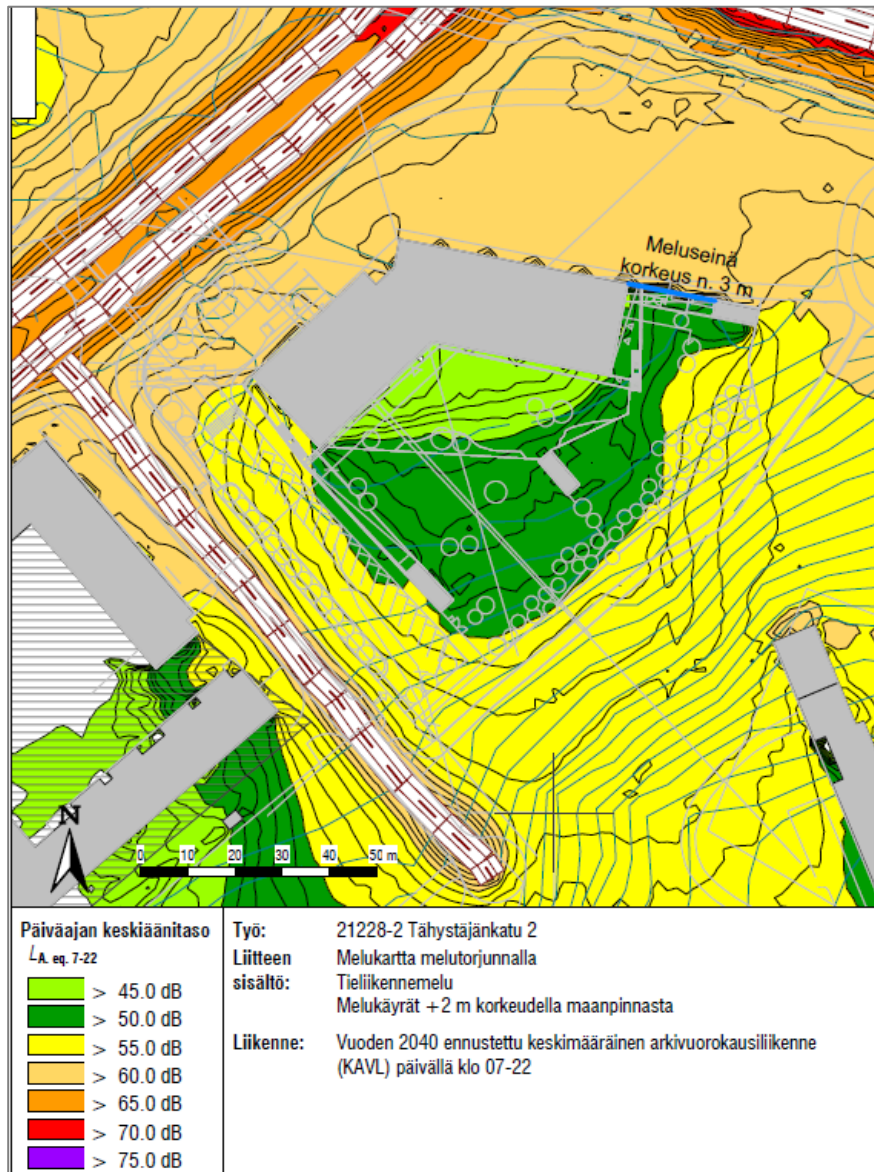
HSY:n ja THL:n määrittelemien ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaan kadusta (Ulappakatu), jonka liikennemäärä on n. 8 000 ajon./vrk on herkälle kohteelle kuten päiväkodille minimietäisyys ajoradan reunasta n. 16m ja suositusetäisyys ajoradan reunasta n. 32m. Kadusta (Höyrylaivantie), jonka liikennemäärä on 13 500 ajon./vrk on herkälle kohteelle minimietäisyys ajoradan reunasta n. 28m ja suositusetäisyys ajoradan reunasta n. 56m.



Kuva: HSY:n ja THL:n määrittelemät ilmanlaatuvyöhykkeet kaavaehdotuksen 27.12.2021 - 25.1.2022 nähtävilläolon mukaisella kaavakartalla. YL-korttelialueen rakennusalan rajat eivät ole muuttuneet nähtävilläolon jälkeen.

Rakennusalan raja sijoittuu lähimmillään noin 29 metrin päähän lähimmästä Ulappakadun ajoradan reunasta ja lähimmillään noin 62 metrin päähän Hörylaivantien puoleisesta ajoradan reunasta. Ulappakadun puolella minimietäisyys täyttyy. Hörylaivantien puolella täytetään myös suosituseistä.

Korttelin melutilannetta on selvitetty meluselvityksellä. Meluselvityksen mukaan pihalla saavutetaan ennustetilanteessa (vuosi 2040) ohjearvojen mukainen alle 55 dB päivämelutaso sijoittamalla rakennusmassan jatkeeksi tontin Hörylaivantien puolellesivulle kolme metriä korkea meluseinä.



Kuva: Päiväajan melutaso ennustetilanteessa 2040. (Sitowise)

Meluselvityksen mukaan päiväkotirakennuksen julkisivuihin kohdistuu suurimmillaan 63 desibelin melutaso Höyrylaivantien ja Ulappakadun puoleisilla julkisivuilla. Ulappakadun ja Höyrylaivantien puoleisille julkisivuille on määrätty 33 dB:n ääneneristävyysvaatimus, koska kyseessä on päiväkotihanke ja viitesuunnitelmassa lepotiloja on esitetty sijoitettavaksi sekä pihan, että kadun puolelle rakennusta. Kaavamääräys kuuluu: Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja huoneissa havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen.

Asemakaavassa on määrätty rakennuksen ilmanotosta siten, että tuloilman suodatukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Kaavamääräyksissä ei ole otettu kantaa ilmanoton sijoituspaikkaan, koska rakennus

sijaitsee riittävän kaukana päästönlähteistä. Suodatukseen on kuitenkin kiinnitettävä erityistä huomiota.

Piha-alueelle on mahdollista järjestää kulkuyhteys myös pohjoisen suunnasta Kongsberginpuistosta. Kulkuyhteys tulee toteuttaa siten, että toteutuksessa huomioidaan meluseinä ja Höyrylaivantien liikennemelusta johtuva melunsuojaustarve.

4.9 Nimistö

Asemakaavan muutosalueen nimistö pysyy pääosin ennallaan.

Muutoksena nimistöön on, nimen Kongsberginsilta poistuminen alueella voimassa olevan asemakaavan kaavakartalta asemakaavan muutoksen myötä, kun Höyrylaivantien ylittäväksi ohjeellisesti jalankulkua ja polkupyöräilyä osoittava **y**-merkintä poistuu.

Nimistöön liittyvänä muutoksena on myös, Kongsberginpuistoon osoitettujen ulkoilureittien, Lågeninpolun, Kongsberginpolun, Amiraalinpolun ja Lokipolun, nimeäminen kaavakartalla.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutos mahdollistaa julkisen lähipalvelun, esimerkiksi päiväkodin, sijoittumisen hyvien liikenneyhteyksien varrelle Espoonlahden keskusta-alueelle.

Asemakaavan muutosalue ja sen mahdollistava täydennysrakentaminen liittyy tiiviisti nykyiseen Espoonlahden keskuksen kaupunkirakenteeseen, kaava-alueen sijaitessa kolmen kadun piirissä Höyrylaivantien, Tähystäjänkadun ja Ulappakadun. Asemakaavan muutosalue rajautuu Tähystäjänkatuun ja Ulappakatuun ja Höyrylaivantien kulkee asemakaavan muutosalueen pohjoisosan poikki. Alue liittyy tiiviisti myös Espoonlahden keskuksen virkistysverkostoon, ja kaavaratkaisu mahdollistaa virkistysyhteyksien jatkuvuuden alueella.

Kongsberginpuiston puistoalueen koko pienenee hiukan, kun osa aiempaa puistoaluetta muutetaan osaksi uutta **YL**-korttelialuetta ja pieneltä osin osaksi katualuetta. Pienennys koskee kuitenkin luonteeltaan rakennettua puistoalueen osaa, eikä muutoksella ole merkittäviä vaikutuksia alueen virkistyskäyttömahdollisuuksiin tai esimerkiksi reitistöön.

Asemakaavan muutoksessa korttelia 34342 laajennetaan käyttötarkoitukseen liittyvien tilatarpeiden ja mahdollistettavan rakentamisen määrän luontevan sijoittumisen mahdollistamiseksi noin 1187 m².

Alueen nykytilaan verrattuna alue muuttuu huomattavasti rakennetummaksi. Alue, jolle asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan julkisten lähipalvelurakennusten rakentaminen, on nykyisin länsimetron rakentamiseen liittyvää työmaa-aluetta.

Voimassa olevan asemakaavan verrattuna asemakaavan muutoksen myötä korttelin 34342 rakennusoikeus kuitenkin laskee noin 665 kerrosneliömetriä. Lisäksi asemakaavan myötä korttelin 34342 käyttötarkoitus muuttuu lähipalvelupainoiseksi, korttelialueen muuttuessa asemakaavan muutoksen myötä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi.

Asemakaavan muutoksessa Ulappakadun katualuetta laajennetaan idän suuntaan, siirtäen korttelin 34342 ja katualueen välistä rajaa sekä Kongsberginpuiston ja katualueen välistä rajaa idemmäksi. Näin Ulappakadun katutilan leveys kasvaa noin 0,75 metriä sekä niin myös Ulappakadun ja Tähystäjäankadun kuin Ulappakadun ja Höyrylaivantienkin risteysalueille muodostuu lisätilaa.

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

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon. Korttelialueen kaavan mukainen rakentaminen lisää jonkin verran hulevesikuormitusta alueella. Hulevesiä velvoitetaan kuitenkin viivyttämään kaavamääräysten mukaisesti korttelialueella, veloitteen koskiessa myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Myös mahdolliset sulfidisavet tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista, ja maamassat tarvittaessa käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin. Kaavaratkaisussa on huomioitu myös tulviminen ja alueellinen tulvareitti niin, ettei kaavaratkaisulla pitäisi olla negatiivista vaikutusta tulvien hallintaan alueella.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueesta on teetetty luontolausunto ja liito-oravaselvitys (Luontotieto Keiron Oy 2020). Liito-oravien ja maankäytön yhteensovittamisesta on lisäksi neuvoteltu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa. Kaavaratkaisu on laadittu luontoarvot huomioiden. Selvitysalueella ei havaittu erityisiä kasvistollisia tai linnustollisia arvoja ja elinympäristöjen todettiin olevan tavanomaisia. Merkittävin huomioitava laji alueella on siis liito-orava. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin yleisesti, koska kaava-alueella ei ole täysin luonnontilaista luontoaluetta, vaan luonnontilaisen kaltaiset alueet ovat tyypillistä kaupunkiluontoa, jolla siltäkin toki on arvonsa.

Asemakaavan muutosalueen kaakkoisosaan, Amiraalinmäen luoteisrinteeseen, osoitetaan s-1-merkinnällä suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain

perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Näin turvataan liito-oravan suojelu sitovasti kaavalla. Liito-oravan alueelliset latvusyhteydet on huomioitu VP/s ja VL-1 alueilla sekä eko-1-merkinnällä Höyrylaivantien yli.

Kongsberginpuisto osoitetaan VP/s-merkinnällä puistoksi, jossa sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä ekologisia yhteystarpeita liito-oravan elinalueiden välillä. Puistoalueen koko pienenee hiukan, kun osa aiempaa puistoaluetta muutetaan osaksi uutta YL-korttelialuetta ja pieneltä osin osaksi katualuetta. Pienennys koskee kuitenkin luonteeltaan rakennettua puistoalueen osaa, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Luonnonmukaisen kaltaiset sekametsäpuustoiset alueet Kongsberginpuistossa säilyvät luonteeltaan ja mitoitukseltaan samankaltaisina kuin aiemmin. VP/s-alueen puustoa edellytetään hoidettavan ja uudistettavan siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

Höyrylaivantien pohjoispuolella sijaitseva Kuohurinteen puisto osoitetaan lähivirkistys-alueeksi VL-1-merkinnällä, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa edellytetään hoidettavan ja uudistettavan siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

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

Asemakaavan muutosalue ja sen mahdollistava täydennysrakentaminen liittyy tiiviisti nykyiseen Espoonlahden keskuksen kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavan muutos lisää liikennettä alueella, mutta muutokset ovat vähäisiä ympäröivien katujen liikennemääriin nähden. Tähystäjänkadun ja Ulappakadun välisen liittymän toteuttaminen kiertoliittymänä parantaa liikenteen sujuvuutta alueella. Suunnittelualue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä, mikä mahdollistaa kestävien kulkutapojen käytön liikkumisessa.

Asemakaavan muutoksen myötä voimassa olevassa kaavassa **y**-merkinnällä Höyrylaivantien ylittäväksi osoitettu ohjeellinen liikennealueen ylittävä jalankulku ja pyöräilyyhteys poistuu. Näin ulkoilureittien jatkuvuus Höyrylaivantien yli tulee toteutuessaan toteutumaan Höyrylaivantien yli ajoradan kanssa samassa tasossa.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutosalue ja sen mahdollistava täydennysrakentaminen liittyy tiiviisti nykyiseen Espoonlahden keskuksen kaupunkirakenteeseen, kaava-alueelle mahdollistetun rakentamisen sijaitessa kolmen kadun risteyskohdassa, Höyrylaivantien, Tähystäjänkadun ja Ulappakadun rajaamalle alueelle. Asemakaavan

muutosehdotuksessa mahdollistettu täydennysrakentaminen on sovitettu Espoonlahden keskuksen ominaispiirteitä kunnioittaen alueen kaupunkikuvaan ja maastonmuotoihin sopivaksi. Kaavaratkaisulla on kaupunkikuvallisia vaikutuksia, sillä alue muuttuu nykyisestä huomattavasti rakennetummaksi. Kaavan mukainen korttelialue on kuitenkin nykytilassaan työmaa-alueita, joten pääasiassa kaavalla voidaan nähdä olevan positiivinen vaikutus alueen kaupunki- ja maisemakuvalliseen luonteeseen.

Suurimmat kaupunkikuvalliset vaikutukset ovat ympäristöstä kaavan mukaisen rakentamisen suuntaan avautuviin näkyymiin ja alueen eteläosan jäsentymiseen. Kaupunkikuvaan liittyen on annettu kaavassa määräyksiä. Puisto- ja lähivirkistysalueiden osalta kaavan mukainen vaikutus on vähäinen, sillä suurin osa kaava-alueesta säilyy luonteeltaan nykyisen kaltaisena.

Alueella ei ole todettuja kulttuuriympäristöarvoja, joten asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kulttuuriympäristöön tai kulttuuriperintöön.

Asemakaavan muutoksen myötä kortteliin 34342 mahdollistetun rakennetun ympäristön luonne muuttuu mahdollistetun julkisen lähipalvelutoiminnan luonteen ja toiminnallisuuden mukaisesti. Verratessa alueella voimassa olevaan kaavaan voidaan hyvin tiiviisti kuvata korttelin 34342 luonteen muuttuvan voimassa olevaan kaavaan verrattuna asteen verran vähemmän kaupunkimaiseksi.

Tämä kaupunkikuvallinen muutos johtuu osaltaan siitä, että asemaakaavan muutoksen myötä korttelin 34342 rakentamista ei osoiteta sijoitettavaksi kiinni Tähystäjängårdun reunaan kuten voimassa olevassa asemakaavassa vaan rakentamisen mahdollistetaan sijoittuvaksi korttelin pohjois- ja kollisreunoja mukailevasti. Lisäksi asemaakaavan muutoksessa osoitettava kerros luku II+I mahdollistaa rakentamisen voimassa olevaa kaavaan verrattuna kerrosta korkeampana. Lisäksi voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna asemakaavan muutos mahdollistaa korttelin pysäköinnin toteuttaminen maanpinnalle.

Näin asemakaavan muutos mahdollistaa korttelin 34342 rakentamisen tavalla, jossa rakennuksen ympärille on enemmän avaraa tilaa ja asetelman, jossa rakennus on ikään kuin vapaa kappale tilassa. Toisaalta asemakaavan muutos ohjaa rakennuksen sijoittuvaksi korttelin koillis- ja pohjoisosaan, jolloin rakentamisesta muodostuu Kongsberginpuistoa ja osin hieman etäisesti Ulappakatua reunustava kokonaisuus.

Korttelin 34342 luonne muuttuu käyttötarkoituksen muutoksen mukaisesti, joka vääjäämättä muodostaa erilaista kaupunkikuvaa verrattuna voimassa olevaan asemaakaavassa mahdollistettuun käyttötarkoituksiin ja rakentamisen tapaan.

Asemakaavan muutoksessa mahdollistettu rakentaminen edellytetään sovitettavan Espoonlahden keskuksen ominaispiirteisiin asemakaavan muutoksen kaupunkikuva ja rakentamisen tapa -pykälällä. Siinä edellytetään muun muassa julkisivuilta vaaleaa pääväriä ja korkeatasoisuutta, katualueille näkyvien pitkien julkisivujen elävöittämistä yksityiskohdin tai taideaiheihin sekä edellyttäen korttelin päärakennuksen kattomuodolta harja- tai lapekattoa.

5.6 Muut merkittävät vaikutukset

Asemakaavan muutoksen mukaisen rakentaminen edellyttää kunnallistekniikan siirtoa korttelista 34342 yleisille alueille. Asemakaavan muutoksen mahdollistaman korttelin 34342 rakentamisen mahdollistamiseksi merkittävin toimi on vesihuoltolinjan siirtotarve korttelista 34342 yleisille alueille. Putkilinjaa on uuta sijaintia suunniteltu asemakaavan muutoksen Tähystäjän päiväkotiin liittyvän viitesuunnittelun ja sitä tukevan Kongsberginpuiston kunnallisteknisen yleissuunnittelussa, jossa se on suunniteltu siirrettävän Ulappakadun katualueen yhteyteen ja siitä jatkuvaksi Kongsberginpuiston poikki. Näin putkilinjaus on mahdollista sijoittaa kokonaisuudessaan yleisille alueille. Putkilinjan uuden sijainnin ja korttelin rakentamisen sijoittumista on tutkittu Tähystäjän päiväkotiin liittyvän viitesuunnittelun ja sen rinnalla tehdyn Kongsberginpuiston kunnallistekniikan yleissuunnitelman yhteen sovituksen yhteydessä. Lähtökotaisesti suunnitelmien yhteensovittamisen pohjalta vesihuoltolinjan ulkopinta jäisi noin 5,4 metrin etäisyydelle viitesuunnitelmassa kortteliin 34342 suunnitellun päiväkodin sokkelilinjasta, kun rakennus sijoittuu 2 metrin etäisyydelle korttelin 34342 pohjoisrajasta. Asemakaavan muutoksessa lähtökotaisesti riittävän korttelin 34342 rakentamisen ja putkilinjan välisen etäisyyden takaamiseksi rakennusalan raja on sijoitettu kyseisen 2 metrin etäisyydelle korttelin 34342 pohjoisrajasta.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaavan muutoksella mahdollistettava rakentaminen voi alkaa, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

Toteutus ja vaiheistus.

Tämänhetkisen alueen suunnittelun alustavana tavoitteena on päiväkodin toteuttaminen kortteliin 34342. Käynnissä olevaan suunnitteluun liittyen alueen toteutuksen alustavana aikataulutavoitteena päiväkotirakennuksen rakentamisen alkaminen vuoden 2022 jälkimmäisellä puoliskolla, rakennuksen valmistuminen vuoden 2024 puolessa välissä ja rakennuksen käytön aloittaminen syksyllä 2024.

Alueella käynnissä olevan suunnittelun alustavan aikataulutavoitteen mukaisesti ennen korttelin 34342 rakentamisen aloittamista alkaisi korttelin 34342 rakentamisen mahdollistamisen edellyttävät yleisiin alueisiin liittyvät rakennustyöt esimerkiksi putkilinjan siirto korttelista 34342 yleisille alueille ja uuden puistoraitin rakentaminen.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Asemakaavan muutoksen rinnalla on laadittu Tähystäjän päiväkodin viitesuunnitelma sekä sen rinnalla ja tueksi Kongsberginpuiston kunnallistekninen yleissuunnitelma. Alueelle tehtävän suunnittelun on määrä jatkoa ja tarkentua.

Alueelle tehty ja tehtävä suunnittelu yhdessä varsinaisen kaavakartan ja kaavamääräysten kanssa muodostavat korttelin 34342 ja yleisten alueiden jatkosuunnittelua ohjaavaa aineistoa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seuranta jää rakennuslupaviranomaisten tehtäväksi. Rakennuslupaa myönnettäessä on kaavan asettamat tavoitteet ja määräykset otettava huomioon.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto on valmistunut 22.2.2021. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 3.3.2021. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 7.4.2021 mennessä.

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 8.3.2021 - 7.4.2021. Asemakaavan muutokseen liittyen ei ole pidetty asukastilaisuutta.

7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Mielipiteitä saatiin 0 kappaletta, lausuntoja 1 ja kannanottoja 1.

Kannanotossaan Kaupunginmuseon ilmoitti, että sen näkemyksen mukaan asemakaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin.

Lausunnossaan Caruna Espoon Oy toi esiin, että alueelle on suunnitteilla uusi 110 kV maakaapeliyhteys ja toivoo, että sille varattaisiin tilaa kaava-alueelta. Lausunnossa tuodaan esiin myös, että alueella mahdollisesti tarvittavat johto- ja muuntamo-siirrot tehdään Caruna Espoon toimesta, siirron ehtona olevan komponenteille löytyvä

uusi pysyvä sijainti ja siirtokustannuksista vastaavan siirron tilaaja. Lisäksi lausunnossa tuodaan esiin, että asemakaavan muutoksen vaikutuksiin sähkönjakeluun otetaan tarkemmin kantaa asemakaavan muutoksen tarkentuessa sekä pyydetään mahdollisuutta lausua asemakaavan muutoksesta sen muutosehdotusvaiheessa.

Asemakaavan muutoksessa Carunan Espoon lausunto on huomioitu tehden Carunan kanssa yhteistyötä asemakaavan muutosehdotuksen laadinnan aikana. Yhteistyön pohjalta asemakaavan muutoksessa korttelin 34342 laajentumisen alle jäävälle muuntamon rakennusalueelle on osoitettu ohjeellisesti uusi korvaava sijainti ja 110 kV voimajohdon tilatarve on huomioitu säilyttäen Höyrylaivantien katualueen leveys entisellään sekä arvioitu olevan lähtökohtaiset edellytykset voimajohdon sijoittumiselle katualueen yhteyteen.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 27.12.2021 - 25.2.2022.

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

7.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Asemakaavan muutoksen nähtävilläoloaikana ei jätetty muistutuksia. Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin 5 lausuntoa ja 3 kannanottoa.

Asemakaavan muutokseen liittyen ei ole pidetty asukastilaisuutta.

Tiivistetysti lausunnoissa ja kannanotoissa tuotiin esiin seuraavia sisältöjä:

- Tiivistetysti Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY esitti meluun liittyen, että huoneet käytetään päiväuniin/lepoon, tulisi sijoittaa hiljaisen julkisivun puolelle tai vaihtoehtoisesti julkisivun ääneneristävyysmääräyksen tulisi olla 33 dB. Lisäksi ELY-keskus esitti, että piha-alueen etelälaidalle olisi hyvä osoittaa melusuoja.
- Tiivistetysti Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY toteaa lausunnossaan, että asemakaavan muutoksen rakennusala sijoittuu osin samaan sijaintiin nykyisten vesihuoltolinjojen kanssa ja, että suunnittelualueelle on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma, jossa on otettu kantaa siihen, miltä osin vesihuoltolinjat tulee siirtää ennen rakennustöiden aloittamista sekä osoitettu siirrettäville linjoille uudet sijainnit. Lisäksi lausunnossa tuotiin esiin yleissuunnitelman yhteydessä laaditun kustannusarvion mukaan vesihuollon siirtojen tulevan maksamaan noin 400 000 euroa sekä niiden jakautuvan Espoon kaupungin ja HSY:n kesken KT-sopimuksen periaatteiden mukaisesti.

- Tiivistetysti Caruna Espoon Oy tuo lausunnossaan esiin, että alueelle on suunnitteilla uusi 110 kV maakaapeliyhteys ja toivoo, että sille varattaisiin tilaa kaava-alueelta. Lisäksi lausunnossa todetaan sähkönkulutuksen nousevan asemakaavan muutoksen salliman rakentamisen toteuduttua sekä todettiin alueelle varatun 2 puistomuuntamon sijaintia sekä kaavan lisärakennusoi-keuspykälän mahdollistavan alueen sähkönjakelun vaatimien muuntamotilo-jen rakentamisen, todeten myös kaavan myötä alueelle tarvittavan kaapeloin-teja. Lisäksi lausunnossa tuodaan esiin myös, että alueella mahdollisesti tar-vittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta, siirron ehtona olevan komponenteille löytyvä uusi pysyvä sijainti ja siirtokustannuk-sista vastaavan siirron tilaaja. Lausunnon lopuksi Caruna Espoo Oy pyytää saada tiedon, kun asemakaavan muutos on hyväksytty.
- Tiivistetysti Länsimetro Oy toteaa lausunnossaan asemakaavan muutosalu-een etelänurkan asettuvan päällekkäin maanalaisen asemakaavan, alue 940100, kanssa sekä tuo esiin alueelle toteutuneen maanalaisen asemakaa- van sallimana metron huoltotunnelin suuaukkorakennus, jonka kautta tapah-tuu metron maanalaisten tilojen huolto- ja pelastusajoliikenne. Lisäksi lausun-nossa todetaan asemakaavan muutoksen 9 § edellyttävän maanalaisen ase-makaavan määräyksien huomioimista alueen suunnittelussa ja rakentami- sessa, mutta lausunnossa esitetään, että selvyyden vuoksi myös Kongsber- ginpuisto, alue 410706, asemakaavan muutoksessa olisi syytä merkitä maan- alaisessa asemakaavassa oleva ajoyhteyden rakennusala.
- Tiivistetysti Vammaisneuvoston ja sen Rakennetaan Kaikille -työryhmä muis-tuttaa lausunnossaan, että yleisesti suunnittelun lähtökohtana tulee olla es-teettömyyden osalta, että esteetön reitti on aina lyhin samalla turvallisuusnä- kökohdat huomioiden. Lausunnossa tuodaan esiin myös, että toiminta esteis- ten ihmisten osallisuutta edistetään hyvällä suunnittelulla (DfA, Design for All -periaate) ja esteettömyydellä sekä toimintaesteinen ihmisen voivan olla yhtä aikaa asukas, vanhempi tai lapsi, vierailija tai työntekijä. Lisäksi lausunnossa tuodaan esiin, että kulkureittien esteettömyys (kaltevuus max. 5 %, pintamate- riaali, jne.) tulee huomioida myös ulkoilu- ja virkistysreiteillä sekä -paikoilla (esim. ulkoilupolku, puisto, leikkipaikka yms.). Pihojen osalta lausunnossa tuo- daan esiin, että pihojen tulee olla kaltevuuksien osalta esteettämiä ja riittävin levähdyspaikoin varustettuja sekä pihojen kunnossa pidon tulee olla mahdol- lista kaikkina vuoden aikoina. Pihoihin ja puistoihin liittyen lausunnossa tuo- daan esiin, että kulkureittien materiaalien tulee olla liukkautta estäviä ja kulkua ohjaavia. Kulkureitteihin liittyen lausunnossa tuodaan esiin, että polkupyöräi- lyn reittien yhteydessä jalankulkureittien sekä pyörällisen apuvälinekulkijan turvallisuus varmistettava sekä, että pyöräkaistojen ja jalankulun risteämis- kohtien turvallisuus on varmistettava jo suunnitteluvaiheessa. Lisäksi lausun- nossa tuodaan esiin, että liikuntaesteisten pysäköintipaikat sekä lumen läjitys- paikka tulisi määritellä kaavassa. Lausunnossa tuodaan esille myös, että saattoliikenteen ajoreittien suunnittelussa tulee huomioida erityisesti liikunta- esteisten saattoliikennepaikka, sen tilatarve (8mx3,6m), korkeus ja 10 metrin enimmäisetäisyys sisäänkäynnistä.

- Tiivistetysti Espoon kaupungin ympäristösuojelu toteaa kannanotossaan, että liito-oravien elinalue sekä lisääntymis- ja levähdyspaikat on kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä asianmukaisesti huomioitu. Kannanotossa todetaan Ympäristönsuojelun katsovan, ettei liito-oravien suojelua heikennä se, että osa elinalueen puista jää kaavassa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen pihalle ja osaksi lasten käyttämään piha-aluetta. Kannanotossa Ympäristösuojelu toteaa kokevansa ratkaisun kuitenkin haastavaksi ja välteltäväksi muun muassa koska liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoina toimiva puusto voi ikääntyessään aiheuttaa vaaraa ihmisille. Ympäristösuojelu toteaa kuitenkin Kongsberginpuiston asemakaavan muutoksessa ratkaisulla lasten leikkialueen saadun riittävään suojaan tieliikenteen melu- ja ilmanlaatupäästöiltä, joten kokonaisuutena kaavaratkaisu on todettavissa hyväksyttäväksi. Lisäksi liito-oravien huomiointiin liittyen kannanotossa tuodaan esiin, että Kuohurinteen virkistysalueelle (VL-1) osoitettu muuntamon rakennusalan (vm) sijainti, tulisi osoittaa kyseisen läntiseen reunaan ja, mikäli tiedetään, että Länsiväylän yli ei tulla toteuttamaan jalankulku ja polkupyöräily-yhteyttä niin VL-1 -alueelta tulisi jättää puustoiseksi ekologiseksi käytäväksi ilman ulkoilureittimerkintää. Lisäksi kannanotossaan Ympäristösuojelu toteaa alueella olevan mahdollisesti happamia sulfidimaita sekä Kongsbergipuiston läpi kulkevan Sammalvuorenojan. Sammalvuorenojasta vedet laskevat Soukanlahteen, joka on maakunnallisesti arvokas lintuvesi sekä meriuposkuoriaisten suojelualue. Tämän johdosta Ympäristösuojelu mainitsee olevan erityisen tärkeää, että rakentamisen aikana työmaavedet käsitellään niin, ettei kiintoaineksen samentamia vesiä pääse käsittelemättä Sammalvuorenojaan. Lisäksi kannanotossaan Ympäristösuojelu huomauttaa, että asemakaavan muutosehdotuksen melua ja ilmanlaatua koskevan 3§ oleva ilmanlaadun osalta hankala julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen (YL) rakentamisen suunnittelun sekä rakennusluvan myöntämisen kannalta, koska määräys ei kerro, miten ilman puhtaus määritellään sekä huomauttaa, että kaavaselostuksessa ilmanlaatuvohykkeiden tarkastelun tulisi kattavampi. Lisäksi kannanotossaan Ympäristösuojelu korostaa, että pihan leikkialueesta ei tule melun osalta lapsille terveellistä ja turvallista ympäristöä ilman noin kolme metristä meluseinää YL-korttelin Höyrylaivantien puoleisella sivulla sekä toteaa, että se rakentamisesta ei voida poiketa. Lisäksi kannanotossaan Ympäristösuojelu tuo esiin suhtautuvansa varauksella, että meluseinän läpi voitaisiin toteuttaa kulkuaukko, esittäen, että vaikka sen ovet saataisiin toteutetuksi melutorjunnasta tinkimättömiksi niin ovet ovat välillä auki ja voivat jäädä auki, jolloin piha-alueen leikkialue on liian meluisa lapsille.
- Tiivistetysti kannanotossaan Kasvun ja oppimisen toimiala tuo esiin, että YL-kortteliin on suunnitteilla 14-ryhmäinen Tähestäjän päiväkotii/Utkikens daghem, jonka varhaiskasvatuspaikat jakaantuvat puoliksi suomenkielisen ja ruotsinkielisen varhaiskasvatuksen käyttöön. Kannanotossa kerrotaan suunnittelun etenevän saman aikaisesti asemakaavan muutoksen kanssa ja hankkeeseen varatun investointiohjelmassa 12,045 M € vuosille 2021–2023. Kannanotossa todetaan sijainti erinomaiseksi ja varhaiskasvatuksen

palveluverkon kannalta tarpeelliseksi muun muassa suomenkielisten varhaiskasvatuspaikkojen lisätarpeen johdosta sekä ruotsinkielisten suunnitteilla olevan päiväkodin korvaavan pienistä ja epätarkoituksenmukaisia tiloja, joista luovutaan. Kannanotossa Kasvun ja oppimisen toimiala tuo esiin olleensa suunnitteilla oleva päiväkotirakennuksen suunnittelussa tiiviisti mukana ja hyvän varhaiskasvatusympäristön tilasuunnitteluperiaatteet toteutuvat suunnitelmassa tällä hetkellä. Lisäksi kannanotossaan Kasvun ja oppimisen toimiala toteaa asemakaavan muutosehdotuksen mahdollistavan suunnitelmien mukaisen päiväkodin. Kannanoton lopuksi tuodaan esiin huoli, että kaavan kaupunkikuvalliset ja muut vaatimusten saattava nostaa hankeen kustannuksia ja siten aiheuttaa riskiä hankeen toteutumiselle.

- Kannanotossaan Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos tuo esiin tutustuneensa asemakaavan muutosehdotukseen ja toteavansa, että heillä ei ole kommentoitavaa.

Asemakaavan muutokseen on muutosehdotuksen jälkeen tehty seuraavia tarkistuksia:

- Asemakaavan muutoksen YL-korttelialueelle on lisätty rakennusalan Höyryläiväntien ja Ulappakadun puoleisille julkisivuille määräys 33 dB:n ääneneristävyydestä.
- Asemakaavan muutoksen Auto ja polkupyöräpaikat -pykälän yleistä pysäköintiä koskeva osaa on tarkennettu muotoon: Saattoliikenteelle varattuja auto-paikkoja saa osoittaa yleiseen pysäköintiin aikoina, jolloin siitä ei ole häiriötä tontin pääasialliselle käytölle.
- Asemakaavan muutoksen Melu ja ilmanlaatu -pykälä on tarkennettu muotoon: Kortteli sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että niille sovellettavat ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylitä. Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia.
- Asemakaavan muutoksen Maanaliset johdot -pykälää on täydennetty koskemaan myös VP/s -aluetta täydentäen pykälää VP/s -aluetta koskevalla osiolla, joka kieltää maanalisten johtojen päälle rakentamisen sekä edellyttää rakentamiseen ryhtyvän selvittämään maanalisten johtojen tarkan sijainnin ja huomioidaan ne suunnittelussa sekä sopimaan johtojen omistajan kanssa johtojen siirrosta.
- Asemakaavan muutoksen VP/s -alueen eteläosaan on lisätty etelään suuntautuva yhteydeltään sitova, mutta sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.
- Asemakaavan muutoksessa Kuohurinteen eteläosaan vm-merkinnällä osoitettua ohjeellista muuntamon rakennusala on siirretty lännemmäksi.
- Asemakaavan muutoksen Lisärakennusoikeus-pykälän osaa, joka ilmaisee, että lisärakennusoikeuden piiriin luettavien tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja on muotoiltu.

Lausuntoja ja kannanottoja on huomioitu muun muassa seuraavasti:

- ELY-keskuksen lausunnon pohjalta ELY-keskuksen kanssa on pidetty työneuvottelu. Sen pohjalta asemakaavan muutoksessa on osoitettu edellä mainittu 33 dB:n äänieristävyytsvaade Ulappakadun ja Höyrylaivantien puoleisille julkisivuille sekä Melu ja ilmanlaatu -pykälän ilmanlaatuosion muotoilua tarkastettu.
- Ympäristösuojelun kannanoton huomioiden asemakaavan muutoksen selostuksen melua ja ilmanlaatu käsitteleviä sisältöjä on täydennetty ja tarkennettu muun muassa ilmanlaatuviyöhykeitä käsittelevien sisältöjen osalta sekä melusuojan mahdollisen kulkuaukon melusuojauksen osalta.
- Caruna Espoo Oy:n lausunnon pohjalta on oltu yhteydessä Carunaan ja varmistettu, että elokuussa 2021 pidetyssä yhteispalaverissa sovittu suunnitteilla olevan maakaapelin huomointitapa, jossa 110 kV voimajohdon tilatarve on huomioitu säilyttäen asemakaavan muutoksessa Höyrylaivantien katualueen leveys entisellään sekä arvioitu lähtökohtaisesti olevan edellytykset voimajohdon sijoittumiselle katualueen yhteyteen, on ajantasainen.
- Vammaisneuvoston ja sen Rakennetaan Kaikille -työryhmä lausunnossa esiintuomasta sisällöstä on tieto välitetty asemakaavan muutosalueeseen lukeutuvilla alueilla tarkemmasta suunnittelusta sekä toteutuksesta vastuullisille tahoille Espoon kaupungin Tilapalvelut liikelaitokselle ja Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskukselle. Lisäksi on varmistettu, että asemakaavan muutoksen mahdollistavan rakentamisen edustalla on lähtökohtaisesti riittävästi tilaa liikuntaesteisten saattopaikalle.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä Espoon kaupungin tilapalvelut liikelaitoksen ja heillä käynnissä olevaan suunnitteluun liittyvän työryhmän kanssa. Asemakaavan muutoksen laadinnassa yhteydessä on tehty yhteistyötä myös Espoon kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Tiina Riihimäki, hankepääällikkö Espoon tilapalvelut liikelaitos
- Kimmo Martinsen, suunnittelupääällikkö Espoon tilapalvelut liikelaitos
- Annika Marttinen, arkkitehti Arkkitehtitoimisto Lehto Pelttonen Valkama Oy (LPV)

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Lauri Koltola, arkkitehti
- Hannu Granberg, suunnitteluinsinööri, liikennesuunnittelu
- Anja Karhula, maisema-arkkitehti

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
18.2.2021	Espoonkaupunki tilapalvelut liikelaitos ja tonttiyksikkö	Kaavoitushakemus saapui
1.2.2021 ja laajemalla osallistujamäärällä 3.3.2021	Edustusta seuraavista: kaupunkisuunnittelu keskus, tilapalvelut ja jälkimmäisessä myös kaupunkitekniikan keskus	Kaavahankkeen aloituskokous
22.2.2021 8.3.2021 - 7.4.2021	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville OAS ja valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
9.12.2021 27.12.2021 - 25.1.2022	ksl	Asemakaavan muutosehdotus hyväksytty nähtäville Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä (MRA 27§)
4.2.2022 ja 11.2.2022 sekä yhteydenpito sähköpostitse	Espoon kaupungin tilapalvelut liikelaitos ja kauunkisuunnittelu keskuksen yhteistyö	Asemakaavan muutoksesta saapuneiden lausuntojen ja kannanottojen sisällöt, huomiointitarpeet korttelissa 34342 sekä asemakaavan muutoksen tarkistukset.
15.2.2022	ELY-keskus ja Espoon kaupunkisuunnittelu	ELY-työneuvottelu melu- ja ilmanlaatuasioista.

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Lauri Koltola

Lauri Koltola

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja