



### Kokoustiedot

Aika 29.11.2017 keskiviikko klo 17:30 - 21:05

Paikka Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoushuone, Kirkkojärventie 6 B, Espoon keskus

### Saapuvilla olleet jäsenet

Jouni J. Särkijärvi, puheenjohtaja  
Robert Donner  
Suvi Karhu  
Pirjo Kemppi-Virtanen  
~~Laura Kijärvi~~ Ulla Palomäki  
Liisa Kivekäs  
Ville Kopra, saapui 17.40  
Kai Lintunen  
Kirsi Louhelainen, saapui 18.30  
Risto Nevanlinna  
~~Kimmo Oila~~ Mikko Peltokorpi  
Henna Partanen  
Sara Saramäki

### Muut saapuvilla olleet

Torsti Hokkanen	kaupunkisuunnittelujohtaja
Markku Antinoja	liikennesuunnittelupäällikkö
Ossi Keränen	asemakaavapäällikkö
Essi Leino	yleiskaavapäällikkö
Aleksi Kare	erikoissuunnittelija
Tiina Elo	kaupunginhallituksen edustaja
Yusef Abu Madi	nuorisovaltuuston edustaja
Mauri Hämäläinen	lakimies, sihteeri

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Mauri Hämäläinen  
sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty:

30.11.2017

Henna Partanen

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 5.12.2017.

1.6.2017 julkipannun kuulutuksen mukaan on pöytäkirja asetettu yleisesti nähtäville 8.12.2017 osoitteessa Virastopiha 2 C 1. krs, Espoon keskus.

## Käsitellyt asiat

Pykälä	Liitteet	Otsikko	Sivu
84		<a href="#">Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen</a>	4
85		<a href="#">Pöytäkirjan tarkastajan valitseminen</a>	5
86	1	<a href="#">Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2018</a>	6
87		<a href="#">Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaluonnoksen hyväksyminen nähtäville (MRA 30 §), alue 722300, (Kh - asia)</a>	10
88	2-3	<a href="#">Turvesuo pohjoinen, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 120603, 17. kaupunginosa Laajalahti</a>	32
89	4	<a href="#">Matinkylän jäähallit, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 311005, 23. kaupunginosa Matinkylä</a>	40
90	5-6	<a href="#">Kaitaan metrokeskus, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 441415, 31. kaupunginosa Kaitaa</a>	48
91	7	<a href="#">Westendinportti, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 231601, 13. kaupunginosa Westend</a>	61
92		<a href="#">Päätökset ja kirjelmät sekä kokouksessa kuultavat selostukset</a>	65
93		<a href="#">Kuntalain 92 §:n mukaisen otto-oikeuden käyttäminen kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisten viranhaltijoiden päätöksiin</a>	66
94		<a href="#">Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokousaikataulun vahvistaminen kevätkaudelle 2018, pöydälle 22.11.2017</a>	67

y 4561/10.02.03/2014

Kaupunkisuunnittelulautakunta

102 §

10.6.2015

§ 90

**Kaitaan metrokeskus, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §),  
alue 441415, 31. kaupunginosa Kaitaa**

Valmistelijat / lisätiedot:

Patrik Otranen, puh. 043 825 0799

Juhani Lehikoinen, puh. 046 877 3669

Marie Nyman, puh. 046 877 2502

[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 29.11.2017 päivätyn Kaitaan metrokeskus, Kajtans metrocentrum asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7041, 31. kaupunginosassa Kaitaa, alue 441415,

2

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet ja kannanotot on annettu Kaitaan metrokeskus, asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 441415,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot ja toimialojen kannanotot.

**Käsittely**

Käsittelyn aluksi esittelijä korjasi ehdotusta siten, että kaavamääräyksen 10 §:n viimeinen lause poistetaan.

Keskustelun kuluessa Lintunen ehdotti Palomäen kannattamana, että nähtävilläolon aikana selvitetään autopaikkamitoitustarve tarkemmin.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu ehdotus, jota on myös vastustettu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Lintusen ehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät, Kivekäs, Kopra, Louhelainen, Nevanlinna, Partanen, Saramäki ja Särkijärvi. EI äänestivät Karhu, Donner, Palomäki, Peltokorpi, Kemppi-Virtanen ja Lintunen.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan hyväksyneen esittelijän ehdotuksen.

Korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 29.11.2017 päivätyn Kaitaan metrokeskus, Kajtans metrocentrum asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7041, 31. kaupunginosassa Kaitaa, alue 441415,

2

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja kannanotot on annettu Kaitaan metrokeskus, asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 441415,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot ja toimialojen kannanotot.

**Liite**

5 Kaitaan metrokeskus, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

6 Kaitaan metrokeskus, kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

**Oheismateriaali**

- Kaitaan metrokeskus, tapahtumaluettelo
- Kaitaan metrokeskus, kaavamääräykset
- Kaitaan metrokeskus, kaavakartta
- Kaitaan metrokeskus, ajantasa-asemakaava
- Kaitaan metrokeskus, havainnekuva
- Kaitaan metrokeskus, mielipiteen jättäneiden yhteystiedot, ei julkinen

**Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asumispainotteinen, tehokas ja kaupunkimainen uusi aluekokonaisuus Kaitaan metroaseman yhteyteen.

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 5,9 ha.

Alueen kokonaiskerrosalaksi muodostuu 52 125 k-m<sup>2</sup>, josta asuntorakentamisen kerrosala on yhteensä 49 750 k-m<sup>2</sup> ja liiketilojen 2 375 k-m<sup>2</sup>.

Asuinrakennusten kerrosluku on kahdeksan. Alueen sisäosiin muodostuu leveäksi mitoitettu paikallinen jalankulku- ja polkupyöräilyreitistö, joka toimii sekä yhteyksinä, että osana alueen lähivirkistyksestä kokonaisuutta.

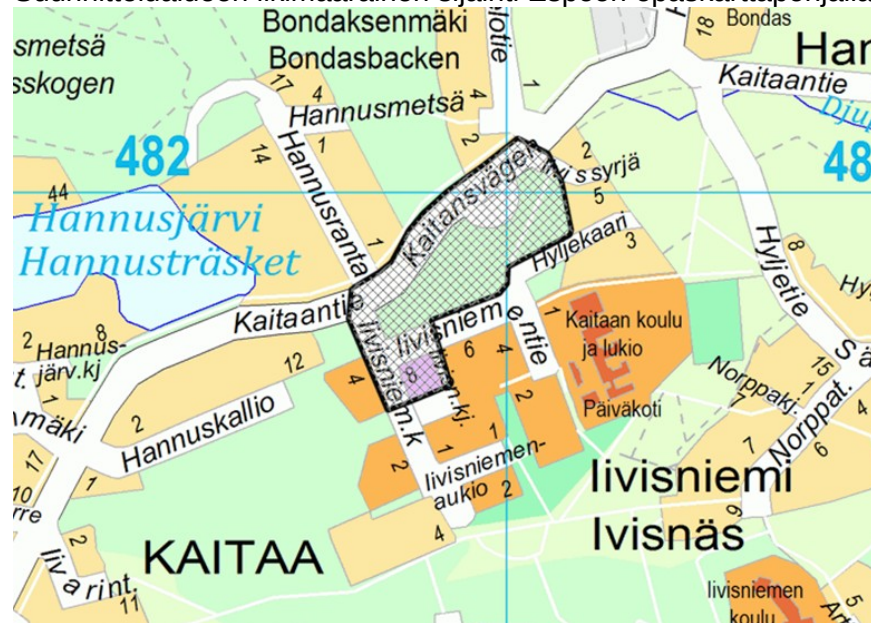
Alueen liikennejärjestelyiden keskeisenä periaatteena on, että metrokeskuksen uusien asuinrakennusten liikenne tuottaisi mahdollisimman vähän liikennettä livisniemen alueelle. Alueen pysäköinti on järjestetty kokonaisuudessaan pysäköintilaitoksiin. Suurin osa tarvittavista uusista autopaikoista sekä metron liityntäpysäköinti ohjataan

pysäköintilaitokseen, johon ajoyhteys on Kaitaantien suunnasta. Ivisniemenkadulle sijoitettavaan toiseen pysäköintilaitokseen sijoitetaan pääasiassa nykyisiä rakentamisen alta korvattavia autopaikkoja.

Asemakaava-alueen itäreunassa on osoitettu suojelumerkinnällä (s-1): liito-oravien elinpiirin ydinalue virkistysalueelle sekä ekologinen yhteystarve Kaitaantien yli. Ivisniementori on merkitty suojelumerkinnällä s-2: kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas ympäristökokonaisuus.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA § 30 mukaisesti 17.8.2015-15.9.2015. ja kaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet on linjattu kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 10.6.2015.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kaitaan metrokeskus - Kajtans Metrocentrum, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7041, käsittää korttelit 31003 ja 31004 sekä katu- ja virkistysaluetta, 31. kaupunginosassa Kaitaalla, alue 441415. Muodostuu uudet korttelit 31110-31115.

#### Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutoksen hakijana ovat alueen maanomistajat: Espoon kaupunki, Espoon seurakuntayhtymä sekä Ivisniemen huolto Oy ja Kiinteistö Oy Ivisniemen liikekeskus. Kaavan vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 20.8.2015.

#### Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee livisniemen ja Kaitaantien välisellä alueella, keskeisellä paikalla Kaitaan tulevan metroaseman välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualueeseen kuuluu Kaitantie, sen ja livisniemen asuinalueen välinen metsäalue sekä livisniemen ostoskeskuksen kortteli. Lännessä alue rajautuu livisniementiehen ja idässä livissyrrjä - ja Hyljekaari -katuihin.

Asemakaava-alue on ollut suureksi osaksi pohjois- ja länsireunalla mäntypuuvaltaista sekametsää ja itäisessä ja eteläisessä osassa rehevämpää sekametsää, jossa on myös laaja-alainen liito-oravien elinympäristö. Rakennustyöt metroaseman louhintatunnelin osalta ovat alkaneet vuonna 2015 Kaitaantien eteläpuolella ja tulevan metroaseman sisäänkäynnin ympäristössä vuonna 2016. Työmaan myötä noin kolmannes metsästä on kaadettu.

Ostoskeskuksen korttelissa on vuonna 1969 valmistunut yksikerroksinen liikerakennus ja maanpäällinen pysäköintialue. Liikerakennuksen eteläpuolella on livisniementori.

### **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla on viheryhteystarve. Maakuntakaavaa on täydennetty 2. vaihemaakuntakaavassa Länsimetron jatkeen vyöhykkeellä tiivistettäväksi alueeksi, jossa aluetta on suunniteltava kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyteen. Laadittu asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) alue on kokonaisuudessa keskustatoimintojen ja lähipalveluiden aluetta (C), johon on lisäksi osoitettu maanalainen raidejoukkoliikennevaraus sekä asema. Alueen eteläisin reuna, joka liittyy livisniemen asuinalueeseen, on merkitty kaupunkikuvallisesti tärkeäksi alueeksi. Samanaikaisesti asemakaavoituksen kanssa, alueella on vireillä Kaitaa-livisniemi-osayleiskaava (840300), jossa asemakaava-alue on korttelialueiden osalta keskustatoimintojen aluetta (C). Muilta osin alue on katu- ja virkistysaluetta, jolle on osoitettu liito-oravan suojeltu ydinalue (s-1). Alueelle on osoitettu metroasema. Osayleiskaavan ehdotus on ollut nähtävillä 9.1. - 7.2.2017. Laadittu asemakaavan muutos on sekä voimassa olevan yleiskaavan, että laadittavan osayleiskaavan mukainen.

Asemakaavan muutosalueella on voimassa seuraavat asemakaavat: Hannusjärvi (441400), joka on tullut lainvoimaiseksi 7.12.1982. Asemakaava sisältää puistoa, katu- ja pysäköintialuetta.

livisniemi (440100), joka on tullut lainvoimaiseksi 27.5.1968. Asemakaava sisältää puistoa ja katualuetta.

livisniemi, muutos (440101), joka on tullut lainvoimaiseksi 25.1.1969. Asemakaava sisältää asuin- ja liikerakennusten korttelialueen sekä pysäköintialueen.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Asemakaavoituksen tavoitteet ja lähtökohdat on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.6.2015.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 17.8. - 15.9.2015, jonka yhteydessä järjestettiin asukastilaisuus 27.8.2015. Tilaisuudessa käsiteltiin sekä Kaitaan metrokeskuksen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisia kaavoituksen lähtökohdista, että Kaitaa-livisniemi-osayleiskaavan luonnosta. Nähtävillä olon aikana saatiin 12 mielipidettä, joiden yhteenveto ja vastineet ovat asian liitteenä. Lausuntoja ja kannanottoja ei ole pyydetty kaavoituksen alkuvaiheessa, mutta asiasisältöjä on käsitelty erillisissä työkokouksissa ELY-keskuksen, kaupunginmuseon ja kaupunkitekniikan keskuksen kanssa. Kaupunginmuseon ja Caruna Espoon kannanotot ja vastineet ovat asian liitteenä.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tehokas ja kaupunkimainen, korkeatasoinen ja omaleimainen asuinrakentamiseen painottuva aluekokonaisuus Kaitaan metroaseman ympärille. Tehokas, kaupunkimainen rakentaminen vastaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteiden suunnittelualueita koskevia Helsingin seudun erityiskysymyksiä sekä maakunta- ja yleiskaavan tavoitteita Länsimetron jatkeen radanvarren tiivistämisen vyöhykkeenä.

Asemakaava-alue muodostuu metrokeskuksen suurkorttelista sekä olevasta livisniemen liikekeskuksen korttelista. Metrokeskuksen korttelit sijoittuvat uudelle, rakentamattomalle alueelle, kun liikekeskuksen kortteli on luonteeltaan livisniemen alueen nykyistä rakennetta täydentävä, huomioiden sen kaupunkikuvalliset reunaehdot ja lähtökohdat. Alueen asuinrakennusten kerrosluku on kahdeksan. Rakennusmassat suojaavat korttelipihoja Kaitaantien liikennemelulta ja päästöiltä.

Alueen kaupalliset palvelut sijoittuvat sijainniltaan nykyisille paikoille liikekeskuksen kortteliin sekä metrokeskuksen yhteydessä asuinrakennusten kivijalkoihin. Alueelle ei sijoiteta julkisia palveluita.

Alueen korttelipihat ovat vehreitä ja jatkavat osaltaan livisniemessä olevien vehreiden sisäpihojen teemaa. Pihat ovat kauttaaltaan maavaraisia ja niille on mahdollista istuttaa isoja runkopuita. Alueen keskelle sijoittuu osaa asuinkortteleista palveleva huoltokorttelialue AH-1, joka mahdollistaa suuremman avoimen ja istutetun alueen muodostumisen suurkorttelin keskelle ja jota reunustaville leveille jalankulku- ja polkupyöräilyreiteille voidaan sijoittaa myös virkistysellisiä toimintoja.



### Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 5,9 ha ja alueen kokonaiskerrosalaksi muodostuu 52 125 k-m<sup>2</sup>, joista uudelle metrokeskuksen alueelle sijoittuu 43 225 k-m<sup>2</sup>. Iivisniemen nykyisen liikekeskuksen korttelin kokonaiskerrosala on 8 900 k-m<sup>2</sup>. Asemakaava-alueen kokonaiskerrosalasta asuntokerrosalaa (AK/AL-1) on 49 750 k-m<sup>2</sup> ja liiketiloja (m) 2 375 k-m<sup>2</sup>. Liiketiloista 1 600 k-m<sup>2</sup> sijoittuu nykyisen ostoskeskuksen paikalle (AL-1 34003), mahdollistaen alueen päivittäistavarakaupan sijoittumisen. Lisäksi metroaseman viereisiin kortteleihin, asuinrakennusten kivijalkoihin on sijoitettu 775 k-m<sup>2</sup> liiketiloja. Lisäksi asemakaava-alueen ulkopuolella, Iivisniemenkadun länsipuolella, asuinrakennusten katutasossa on 1 000 k-m<sup>2</sup> toteutunutta liiketilaa, joka osaltaan täydentää liiketilojen määrää alueella. Kaitaan metrokeskuksen ja Iivisniemen alueen liiketilojen kokonaiskerrosala on asemakaavan muutoksen myötä noin 3 375 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa hyvin paikallisen kysynnän ja kaupallisen palvelutarjonnan kasvattamisen tarpeeseen vuoteen 2030 mennessä.

Asemakaava-alueen koko aluetehokkuus on noin  $e_a = 0.88$ , sisältäen myös Kaitaantien katualueen. Asuinrakennusten korttelitehokkuudet ovat osin laskennallisia, koska niihin liittyy piha- huolto- ja pysäköintirasitteita toisille korttelialueille. Korttelitehokkuudet (AK) vaihtelevat noin  $e_k = 2.9 - 5.7$  välillä.

Alueen laskennallinen asukasluku on noin 1 100 uutta asukasta (1 as / 45 k-m<sup>2</sup>), joista noin 940 asukasta sijoittuu metrokeskuksen kortteleihin ja noin 160 asukasta nykyisen ostoskeskuksen kortteliin. Laskennallinen työpaikkojen määrä on noin 60 (1 tp / 40 k-m<sup>2</sup>) kaupan ja palveluiden työpaikkaa.

### Liikenne ja pysäköinti

Asemakaavan muutos ei merkittävästi muuta alueen katuverkkoa. Kaitaantien linjausta ja mitoituksia muutetaan nykyistä katualuetta kaventamalla. Iivisniementien ja Iivisniemenkadun mitoituksia tarkistetaan muuttamatta katujen nykyistä luonnetta. Kaitaantieltä avataan metrokortteleihin uusi lyhyt katuyhteys, Sentraalinkuja.

Asemakaava-alueen autoliikennejärjestelyiden keskeisenä periaatteena on, että uuden rakentamisen liikenne tuottaisi mahdollisimman vähän liikennettä nykyiselle Iivisniemen alueelle ja erityisesti Iivisniementielle. Asemakaava-alueen pysäköinti on järjestetty kokonaisuudessaan kahteen keskitettyyn pysäköintilaitokseen, jotka mitoitetaan noin 650 uuden tai uudelleen sijoitettavan asukasautopaikan sekä 50 metron liityntäpysäköintiautopaikan tarpeisiin. Suurin osa tarvittavista uusista autopaikoista sekä metron liityntäpysäköinti ohjataan Kaitaantien puoleiseen pysäköintilaitokseen korttelissa LPA-1 31113, johon liikenne ohjautuu uuden Sentraalinkujan kautta. Iivisniemenkadulle sijoitettava toinen pysäköintilaitos LPA-1 31103 mitoitaa pääasiassa nykyiset rakentamisen alta korvattavat asukasautopaikat sekä osan uusien rakennusten autopaikoista. Laitoksissa on viisi maanpäällistä kerrosta.

Korttelin 31004 autopaikat, kaikki liiketilojen autopaikat ja noin puolet asukasautopaikoista toteutetaan osaksi omalla tontilla liikerakennuksen alapuolella olevassa pysäköintikerroksessa.

Asemakaavassa autopaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

AK ja AL-1- korttelialueella

- 1 ap / 110 k-m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Nimeämättömyydestä voidaan rakennusluvan yhteydessä myöntää enintään 10 % lievennys autopaikkojen määrästä (vähintään 0,4 ap / asunto). Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.
- 1ap / 100 k-m<sup>2</sup> liiketilojen kerrosalaa
- 1ap / 70 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja työtilojen kerrosalaa

Kaikki asemakaava-alueen asukas- ja kivijalkamyymälöiden asiakasautopaikat osoitetaan kahteen LPA-1- korttelialueiden pysäköintilaitoksiin.

Yleistä pysäköintiä varten tarvitaan laskennallisesti 31 autopaikkaa (1 ap / 1 500 k-m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa), joista pääosa sijoittuu katujen varsille. Kaitaantielle on mitoitettu kuusi autopaikkaa, jotka toimivat ensisijaisesti metroaseman saattoliikennettä palvelevina. Sentraalinkujalla on viisi kadunvarsiautopaikkaa, livisniemenkadulle metrokorttelin laidalle on osoitettu viisi autopaikkaa ja korttelin 31004 kohdalle, kadun molemmin puolin yhteensä 13 autopaikkaa. livisniementielle kadun pohjoisreunalle osoitetaan 12 autopaikkaa. Yleistä pysäköintiä voidaan tarvittaessa sijoittaa myös LPA-1-pysäköintilaitoksiin. Autopaikkojen kadunvarsille suunniteltu määrä: 41 autopaikkaa täyttää kaavallisen mitoitustarpeen. Yleinen pysäköinti palvelee myös nykyisiä kiinteistöjä.

### **Jalankulku- ja polkupyöräreitit**

Kevyen liikenteen kaupunkitason pääyhteydet kulkevat Kaitaantien eteläreunalla ja livisniemenkadulla. Edellinen on osa laajempaa metrokeskuksia yhdistävää polkupyöräilyn pääreittiä ja jälkimmäinen toimii linkkinä pääreitin ja Kaitalaaksoon linjattavan laatureitin välillä.

Metrokeskuksen suurkortteliin muodostuu leveäksi mitoitettu paikallinen jalankulku- ja polkupyöräilyreitistö, jotka toimivat sekä yhteysreiteinä alueiden välillä, että osana alueen lähivirkistyksestä kokonaisuutta. Metrokeskuksen tärkeimmät yhteydet ovat metroasemalle johtavat etelä-pohjoissuuntainen jalankulkuraitti (Relelinja) sekä alueen keskellä itä-länsisuunnassa kulkeva Pylväslinja/Puhelinlinja. Relelinja, joka livisniemen puolella jatkuu livisniemenkujana, toimii yhdysreitteinä vanhan livisniemen ja metroaseman sekä Kaitaantien varrelle sijoittuvien liityntäbussipysäkkien välillä. Raittien mitoitus mahdollistaa istutuksia ja muita virkistykseellisiä toimintoja sekä tehokkaita korttelialueita palvelevat pelastusliikenteen reitit ja nostopaikat. Asemakaavaehdotuksessa on huomioitu Espoon kaupungin polkupyöräilyn edistämistavoitteet

huomioimalla pyöräilyn tavoiteverkko sekä varaamalla pyöräilylle monipuoliset yhteydet kaikilta suunnilta metroasemalle. Liityntäliikenteelle on varattu Länsimetron jatkeen hankesuunnitelman mukainen määrä pyöräpysäköintipaikkoja.

Tiiviin kaupunkimaisen korttelirakenteen vuoksi, kortteleiden ulkojulkisivujen pelastukseen käytettävät pelastustiet sijaitsevat yleisellä alueella, kaduilla sekä kevyen liikenteen väylillä.

### **Virkistys- ja suojelualueet**

Alueen itäreunassa on lähivirkistysalue (VL-1), joka säilytetään asemakaavassa nykyisellään luonnontilaisena lähimetsänä. Alueella on s-1-merkinnällä suojeltu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkana toimiva ydinalue. Koko VL-1-alue toimii liito-oravan yhteysreitteinä Finnoon-Djupsundsbäckenin ja Hannuskallion välillä, jonka Kaitaantien ylittävä osuus on merkitty eko-1-merkinnällä. Alueen olevaa puustoa tulee säilyttää ja reunojen aukkopaiikkoja täydennysistuttaa yhteyden parantamiseksi.

Asemakaavan liito-oravan suojelualueen rajauksesta on saatu Uudenmaan ELY-keskuksen myöntämä poikkeamislupa 31.5.2016 (UUDELY/3299/2016). ELY:n myöntämä lupa mahdollistaa liito-oravan ydinalueen supistamisen Kaitaan metrokeskuksen asemakaava-alueella ja asemakaavan mukaisen rakentamisen. Poikkeamisella on haettu tilannetta, jossa livissyrjän ydinalue (noin 1,1 ha) pienenee metroaseman suunnasta noin 0,5 ha ja hävittää yhden pesäpuun. Ydinalueelta olevat yhteydet pohjoiseen Hannusmetsään ja kaakkoon kohti Finnoon keskustaa säilyvät edelleen. Alueen itäosassa oleva liito-oravan elinalue säilyy ja sinne sijoitetaan pesäpönttöjä. Säilyvä ydinalue kytkeytyy muihin ydinalueisiin puistoyhteyksien kautta. Latvusyhteydet itään ja pohjoiseen säilytetään ja niitä vahvistetaan istutuksin.

livisniementori on merkitty s-2-merkinnällä, jolla tavoitellaan kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisia arvoja sisältävän kaupunkitilan luonteen ja ominaispiirteiden säilyttämistä.

### **Kaupunkikuva, toiminnot ja alueen identiteetti**

Tärkeimpänä kaupunkikuvallisena tavoitteena on luoda livisniemen asuinalueen viereen ja osaksi laajempaan kokonaisuuteen liittyvä korkeatasoinen, omaleimainen ja tunnistettava, metrokeskukseen kytkeytyvä asumispainotteinen suurkortteli.

Alueen uudet asuinkerrostalot ovat kahdeksankerroksisia. Kokonaisuus muodostuu kaupunkimaisen tehokkaaksi, mutta huomioi myös metron tuottamat rajoitteet rakentamiselle, olevan kaupunkirakenteen ja rakennukset. Asuinrakennuksia rytmittävät kaksi viisikerroksista pysäköintilaitosta. Metroaseman rakennus on yksikerroksinen. Asemakaavassa määrätään, että julkisivujen tulee Kaitaantien ja livisniemenkadun suuntiin olla tummaa tiiltä tai rappausta. Sisäpihojen puolella sekä livisniementien suuntiin julkisivujen yleisilmeen tulee olla

vaaleita. Tällä pyritään uuden alueen ja livisniemen rajapinnassa yhtenäiseen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen. Vaaleaksi käsitellyt sisäpihat lisäävät osaltaan niiden valoisuuden tuntua.

Keskeisille jalankulkualueille metroaseman yhteyteen sijoitetaan liiketiloja. Pääosan kaupallisista palveluista, sisältäen päivittäistavarankaupan tilat, sijoittuvat nykyisen liikekeskuksen kortteliin AL-1 31004.

Asemakaavassa on yleismääräys julkisivujen toteuttamisesta korkealaatuisesti. Lisäksi keskeisille paikoille sijoittuvien pysäköintilaitosten osalta, julkisivumääräystä on tarkennettu ”ju”-merkinnöillä, joilla varmistetaan keinot tärkeiden paikkojen korkealuokkaisen kaupunkikuvan muodostamiseksi ja paikallisidentiteettiä vahvistaviksi tärkeimmillä paikoilla. Pysäköintilaitosten keskeisimpiin julkisivuihin tulee toteuttaa kaupunkikuvalliseksi kohokohtaksi seinämaalaukset.

### **Kortteleiden yhteisjärjestelyt**

Kaupunkimaisten ratkaisujen muodostaminen edellyttää tiivistä kaupunki- ja korttelirakennetta sekä rakennusten tiukkaa rajausta yleisiin alueisiin. Kortteleiden eri tonttien välille tarvitaan yhteisjärjestelyjä siten, että piha-alueiden leikki- ja oleskelu- sekä istutettavat alueet ja pihakäytävät, tontille ajo- ja pelastustieyhteydet ovat yhteiskäytössä. Hulevesien hallinta ja niille tarvittavat rakenteet ovat korttelin yhteiset. Kortteliin 31112 on muodostettu erillinen asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH-1), jolle on sijoitettu kortteleiden 31111, 31112 ja 31003 kiinteistöjen yhteistoimintoja, kuten leikki- ja oleskelupaikat sekä hulevesien hallinta.

Tiiviin ja luontevan kaupunkimaisen ratkaisun saavuttamiseksi on yleisen kunnallistekniikan rakentamisesta vastaavan Kaupunkitekniikan keskuksen kanssa sovittu, että kortteleiden 31110 ja 31111 hulevesiä voidaan sopimuksin viivyttää myös yleisillä alueilla. Myös pelastustiet ja nostopaikat ovat kortteleiden ulkosivuilla yleisillä alueilla ja niiden rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa niitä käyttävät kiinteistöt. Pelastus- ja huoltoteiden sekä nostopaikkojen mitoitus on huomioitu asemakaavan kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa.

### **Melu ja ilmanlaatu**

#### **Melu**

Asemakaava-alue on osaksi melualueella ja siihen kohdistuu Kaitaantien liikennemelu. Kaitaantien puolella suurin päivämelun arvo on 65 dB, jolloin melunsuojaustarve kadun puoleisilla julkisivuilla on enimmillään 30 dB. Kaavoituksen yhteydessä on tehty meluselvitys (2017). Korttelipihojen leikki- ja oleskelualueet ovat Kaitaantien melulta suojattuja.

#### **Ilmanlaatu**

Kaikki asuinrakennukset sijoittuvat vähintään minimietäisyydelle ilmanlaadun suositusetäisyyksistä (2014). Ilmanlaatutarkastelussa on huomioitu vuoden 2040 ennustetilanne sekä joukkoliikenteen käytön painotus 200 metrin vyöhykkeellä metroasemasta ja linja-autoterminalista. Eniten liikennettä on Kaitaantiellä, jolle on ennustettu liikennemääräksi 11 000 moottoriajoneuvoa arkivuorokaudessa (KAVL) nykyliikenteen (2015) ollessa 7 700 m-ajon / vrk. Herkkiä toimintoja ei ole osoitettu asemakaava-alueelle. Kaikki rakennukset sijoittuvat ohjeellisen seitsemän metrin vähimmäisetäisyyden sisäpuolelle. Kaitaantielle avautuvien asuntojen ilmanotto tulee ottaa riittävän korkealta korttelipihan puolelta tarkoituksen mukaisen tehokkaasti suodatettuna.

### **Muut suunnitelmat**

Asemakaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma, johon tehdyt kaavaratkaisut ja mitoitukset perustuvat. Asemakaavan rinnalle laaditaan asemakaavan sisältöjä tarkentava, ohjeellisesti noudatettava kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma.

Kaavoituksen lähtötietona on lisäksi käytetty Kaitaa-livisniemi, osayleiskaava-alueen kulttuuriympäristöselvitystä (2014).

### **Toteutus ja vaiheistus**

Alueen itäisen osan toteutus voi alkaa asemakaavan vahvistuttua. Läntisin osa on metroaseman työmaana arviolta vuoden 2020 loppuun saakka, mikä estää alueen täysimääräisen toteuttamisen ennen metron valmistumista. Alueen rakentuminen valmiiksi kestää arviolta noin viisi vuotta.

### **Kaavatalous**

Asemakaavan rinnalla on tehty kaavataloudellista tarkastelua, jonka mukaan tehtävä asemakaavan muutos on taloudellisesti kannattava.

### **Hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2015 § 102

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Kaitaan metroaseman asemakaavoituksen pohjaksi.

### 1.1

#### Toiminnalliset ja kaupunkirakenteelliset tavoitteet

Tavoitteena on luoda tiivis, asumispainotteinen kokonaisuus metroaseman välittömään läheisyyteen siten, että keskeisille paikoille katutasoon kaavoitetaan myös kaupallisia palveluita ja työtiloja. Alueelle osoitetaan tehokasta, keskustamaista rakentamista, rakentamisen painopisteen olleessa Kaitaantien ja Iivisniementien välisellä alueella.

Kaavoituksessa huomioidaan alueen liittyminen olemassa olevaan ja kulttuurihistoriallisia arvoja omaavaan Iivisniemen alueeseen. Kaavoituksessa huomioidaan myös riittävän joustavat mahdollisuudet keskusta-alueen laajentamiseksi tulevaisuudessa myös Kaitaantien pohjoispuolelle.

Kaitaantien nykyistä katualuetta tiivistetään siten, että tuleva keskustarakentaminen voidaan toteuttaa tehokkaasti myös mm. metroaseman rakentamisesta johtuva vaiheistus huomioiden.

Alueen pysäköinti toteutetaan kokonaisuudessaan keskitettynä pysäköintinä, jonka sijainti ja toteutustapa tarkentuu kaavoituksen edetessä.

### 1.2

#### Kaupunkikuvalliset ja jalankulku- ja polkupyöräily-ympäristön kehittämisen tavoitteet

Uudet metrokorttelit toimivat alueen uutena sisäänkäyntinä ja nivelkohtana kaupunkirakenteen liitoskohdassa. Kaavoituksessa pyritään säilyttämään ja vahvistamaan Iivisniemen alueen laadullisia ominaispiirteitä. Uusi rakentaminen on laadukasta ja omaleimaista.

Alueen jalankulku- ja polkupyöräily-yhteyksiä kehitetään. Kaitaantielle sijoittuu polkupyöräilyn pääreitti. Suunnittelualueen aukiosta ja raiteista tehdään monipuolisia, liittyen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Nykyinen Iivisniemenaukio liitetään metroasemaan jalankulku- ja polkupyöräraitilla ja metroaseman ja Kaitaan koulun välistä yhteystarvetta kehitetään.

### 1.3 luontoarvojen tavoitteet

Liito-oraville säilytetään Kaitaantien ylittävä yhteys tukemaan etelä-pohjoissuuntaista yhteystarvetta. Osa liito-oravan ydinalueen elinpiiristä säilytetään. Metsää voidaan hyödyntää osana alueen lähivirkistystä.

### 2

Järjestää asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

#### Käsittely

Käsittelyn alussa esittelijä korjasi päätösehdotustaan siten, että:

"Asemakaavan nimeksi päätetään muuttaa "Kaitaan metrokeskus", joka on paremmin suunnittelukokonaisuutta kuvaava. Vastaavat muutokset listatekstiin tarvittavilta osin."

Jäsen Klar-Nykvist ehdotti, että asemakaavan lähtökohdista ja asemakaavan muutoksen lähtökohdista järjestettävän tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi valitaan jäsen Lahti.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi, puheenjohtaja Markkula tiedusteli voidaanko esittelijän korjattu päätösehdotus ja jäsen Klar-Nykvistin ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut niitä, totesi puheenjohtaja Markkula niiden tulleen yksimielisesti hyväksytyiksi.

Muutokset on huomioitu pöytäkirjassa ja sen liitteissä.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

### 1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Kaitaan metroaseman asemakaavoituksen pohjaksi.

#### 1.1

Toiminnalliset ja kaupunkirakenteelliset tavoitteet

Tavoitteena on luoda tiivis, asumispainotteinen kokonaisuus metroaseman välittömään läheisyyteen siten, että keskeisille paikoille katutasoon kaavoitetaan myös kaupallisia palveluita ja työtiloja. Alueelle osoitetaan tehokasta, keskustamaista rakentamista, rakentamisen painopisteen olleessa Kaitaantien ja Iivisniementien välisellä alueella.

Kaavoituksessa huomioidaan alueen liittyminen olemassa olevaan ja kulttuurihistoriallisia arvoja omaavaan Iivisniemen alueeseen. Kaavoituksessa huomioidaan myös riittävän joustavat mahdollisuudet keskusta-alueen laajentamiseksi tulevaisuudessa myös Kaitaantien pohjoispuolelle.

Kaitaantien nykyistä katualuetta tiivistetään siten, että tuleva keskustarakentaminen voidaan toteuttaa tehokkaasti myös mm. metroaseman rakentamisesta johtuva vaiheistus huomioiden.

Alueen pysäköinti toteutetaan kokonaisuudessaan keskitettynä pysäköintinä, jonka sijainti ja toteutustapa tarkentuu kaavoituksen edetessä.

#### 1.2

Kaupunkikuvalliset ja jalankulku- ja polkupyöräily-ympäristön kehittämisen tavoitteet

Uudet metrokorttelit toimivat alueen uutena sisäänkäyntinä ja nivelkohtana kaupunkirakenteen liitoskohdassa. Kaavoituksessa pyritään säilyttämään

ja vahvistamaan livisniemen alueen laadullisia ominaispiirteitä. Uusi rakentaminen on laadukasta ja omaleimaista.

Alueen jalankulku- ja polkupyöräily-yhteyksiä kehitetään. Kaitaantielle sijoittuu polkupyöräilyn pääreitti. Suunnittelualueen aukiosta ja raiteista tehdään monipuolisia, liittyen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Nykyinen livisniemenaukio liitetään metroasemaan jalankulku- ja polkupyöräraitilla ja metroaseman ja Kaitaan koulun välistä yhteystarvetta kehitetään.

### 1.3 luontoarvojen tavoitteet

Liito-oraville säilytetään Kaitaantien ylittävä yhteys tukemaan etelä-pohjoissuuntaista yhteystarvetta. Osa liito-oravan ydinalueen elinpiiristä säilytetään. Metsää voidaan hyödyntää osana alueen lähivirkistystä.

### 2

Asemakaavan nimeksi päätettiin muuttaa "Kaitaan metrokeskus", joka on paremmin suunnittelukokonaisuutta kuvaava. Vastaavat muutokset tehdään listatekstiin tarvittavilta osin.

### 3

Järjestää asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Jukka Lahden.

## Tiedoksi

- Ote ilman liitteitä, Hakijat
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet
- Vastineet mielipiteen jättäneille
- SITO/Kaupungin museo, kannanottopyyntö
- SITO/Tilat ja alueet, kannanottopyyntö
- TYT/Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- TYT/Ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- TYT/Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Länsi Uudenmaan pelastuslaitos
- Konserniesikunta, turvallisuus ja valmiusryhmä