

Asianumero 721/10.02.03/2022

Aluenumero 412502

## Meripoiju

### Asemakaavan muutos

34. kaupunginosa, Espoonlahti

Kortteli 34016 ja katualueet

Muutetaan vahvistunutta asemakaavaa:

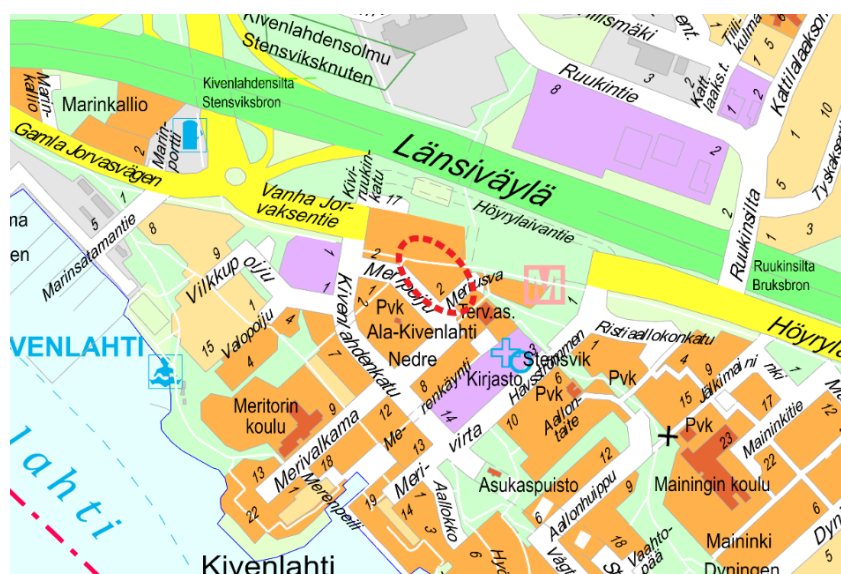
Kivenlahden metrokeskus, aluenumero 412500, hyväksytty 29.4.2019

### Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7432.

### Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ala-Kivenlahdessa Meripoiju- ja Meriusva-katujen risteyksessä, osoitteessa Meripoiju 3.



Kuva: Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapoljalla esitettyinä.

## Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut Espoon kaupunki, 4.3.2022 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 16.3.2022.

## Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Hugo Leppäsyvä

Puh. +358 40 636 5089

Anja Karhula (maisemasuunnittelu)

Kaisa Lahti (liikennesuunnittelu)

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.....	7
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet.....	7
2.2	Maakuntakaava.....	7
2.3	Yleiskaava.....	8
2.4	Asemakaava.....	9
2.5	Rakennusjärjestys.....	10
2.6	Tonttijako.....	10
2.7	Rakennuskiellot.....	10
2.8	Pohjakartta.....	10
2.9	Maanomistus.....	11
2.10	Maaperä.....	11
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset.....	11
2.12	Rakennettu ympäristö.....	11
2.12.1	Yhdyskuntarakenne.....	11
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva.....	12
2.12.3	Väestö, työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut.....	12
2.12.4	Yhdyskuntatekninen huolto.....	12
2.13	Liikenne.....	12
2.13.1	Ajoneuvoliikenne.....	12
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily.....	13
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti.....	14
2.13.4	Julkinen liikenne.....	15
2.14	Luonnonolosuhteet.....	15
2.15	Suojelukohteet.....	15
2.16	Ympäristön häiriötekijät.....	15
3	Asemakaavan tavoitteet.....	15
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle.....	15
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus.....	16
4.1	Yleisperustelut.....	16
4.2	Mitoitus.....	16
4.3	Maankäyttö.....	17
4.3.1	Korttelialueet.....	17
4.3.2	Yhdyskuntatekninen huolto.....	18
4.4	Liikenne.....	19
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	19
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	19
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti.....	20
4.4.4	Julkinen liikenne.....	20
4.5	Maaperä ja rakennettavuus.....	20

4.6	Luonnonympäristö.....	22
4.7	Suojelukohteet .....	22
4.8	Ympäristön häiriötekijät.....	22
4.9	Nimistö .....	22
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset .....	23
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	23
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	23
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	23
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	23
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	24
6	Asemakaavan toteutus .....	24
6.1	Rakentamisaikataulu.....	24
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	24
6.3	Toteutuksen seuranta .....	24
6.4	Sopimukset .....	25
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus .....	25
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto .....	25
	7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo .....	25
	7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon.....	25
7.2	Kaavan hyväksyminen .....	26
7.3	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana .....	26
7.4	Käsittelyvaiheet.....	26

## Liitteet

Liite 1, Havainnekuva

Liite 2, Katukartta

## Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Meripoiju 412502.

Kivenlahden metrokeskus, pohja- ja hulevesiselvitys, Kivenlahden metrokeskus 412500, Sito Oy, 2017.

Kivenlahden hulevesimallinnus, Kivenlahden metrokeskus 412500, Sito Oy, 2017.

Kivenlahden metrokeskus, meluselvitys, Kivenlahden metrokeskus 412500, Sitowise Oy, 2018.

Alueen ympäristöstä laadittuja muita selvityksiä:

Kivenlahden täydennysrakentamisen tarkastelu, WSP Finland Oy, 2016.

Kivenlahden täydennysrakentamisen päivitystyö, KSK, 2021–22.

## **1 Tiivistelmä**

### **1.1 Alueen nykytila**

Suunnittelualue on osa Kivenlahden luonteeltaan rakennettua keskusta ja sijoittuu aivan metroaseman viereen. Alue sijoittuu 18.11.2020 voimaantulleen Kivenlahden metrokeskus -nimisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alueelle. Nykytilassa tontilla on pysäköintialue ja pysäköintilaitos, joissa sijaitsee lähialueen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden pysäköintipaikkoja rasiteoikeuksin. Asemakaavassa tontille on osoitettu kuusikerroksinen asuinkerrostalo, jota ei kuitenkaan ole toteutettu.

Suunnittelualue on pienialainen ja sijaitsee keskellä tiiviisti rakennettua ympäristöä. Alueella ei ole lainkaan luonnontilaista tai sen kaltaista aluetta eikä täten merkittäviä luontoarvoja.

Alue on yksityisessä maanomistuksessa.

### **1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ratkaista pysäköinnin, ajoyhteyden ja toteuttamattoman asuinkerrostalon korttelialueen järjestelyt Kivenlahdessa sijaitsevassa korttelissa 34016. Asemakaavan muutos tehdään, koska voimassa olevan asemakaavan ratkaisujen toteuttaminen vaatisi nykytilassa laajoja teknisiä muutoksia. Tavoitteena on minimoida kaavan toteuttamisen vaikutukset olevaan pysäköintilaitokseen.

Asemakaavan muutoksella laajennetaan autopaikoille osoitettua korttelialuetta ja muutetaan pysäköintilaitoksen ajoyhteyttä. Lisäksi tarkastellaan uudelleen kerrostalon ja pihan sijoittumista Meriusvan varren asuinkerrostalojen korttelialueella.

Suunnittelualueen laajuus on 3 080 m<sup>2</sup>. Tästä asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) on 796 m<sup>2</sup> ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA) on 2 284 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on AK-korttelialueella yhteensä 2 470 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tonttitehokkuutta  $e = 3,10$ . Asemakaava-alueen rakennusoikeus kasvaa 170 k-m<sup>2</sup>.

### **1.3 Suunnittelun vaiheet**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut Espoon kaupungilta.

Kaupunkisuunnittelupäällikkö hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville 7.3.2022 MRA 30 §:n mukaisesti. Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 16.3.2022. Nähtävilläoloaika oli 21.3.-20.4.2022. Kaupunki tavattavissa -tilaisuus järjestettiin 28.3.2022.

## **2 Lähtökohdat**

### **2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet**

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet uudistuivat 1.4.2018. Tavoitteiden uudistamisella pyritään vastaamaan alueidenkäytön tulevaisuuden haasteisiin ja edistämään kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa. Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

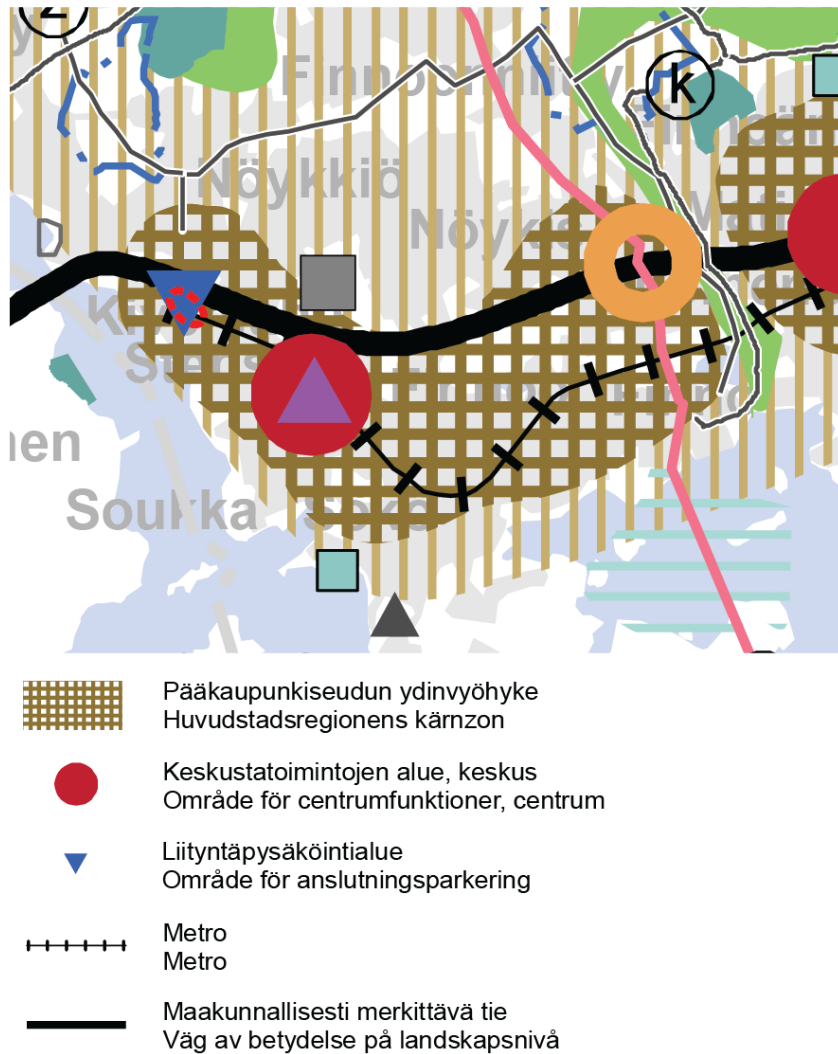
Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden toteutusta toteuttamalla tiivistä, hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta. Asemakaavan muutoksella varmistetaan väestönkehityksen edellyttämän riittävän ja monipuolisen asuntotuotannon toteutuminen Kivenlahden metrokeskuksen ympärillä. Pysäköintilaitos tukee osaltaan myös tehokkaan liikennejärjestelmän tavoitteen toteutusta.

### **2.2 Maakuntakaava**

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 Uusimaa-kaavan 2050. Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan 4.9.2021 niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Uusimaa-kaavan käsittely jatkuu vielä korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Uusimaa-kaavassa 2050 alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Alueen läheisyyteen on osoitettu metron linjaus sekä liityntäpysäköintialue.



Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

## 2.3 Yleiskaava

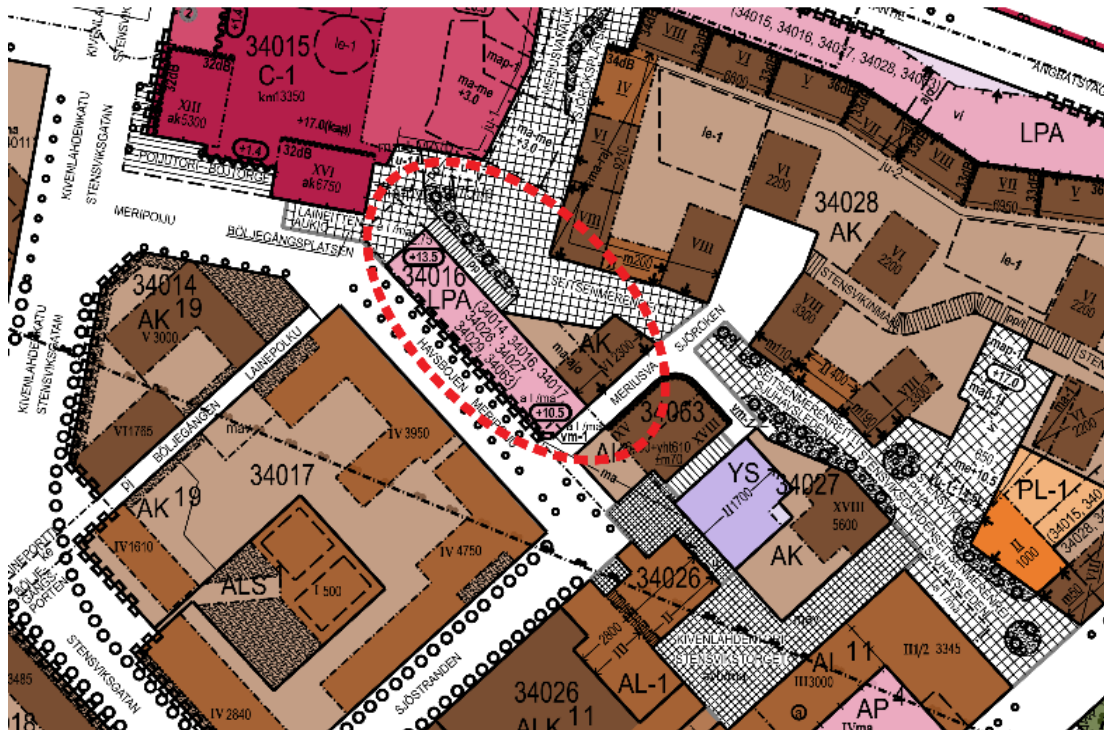
Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu asuntoalueeksi (A). Alueella kulkee maanalainen raide. Alueen kaakkoispuolella sijaitsee keskustatoimintojen ja lähialueiden alue (C) sekä kaupunkikuvallisesti arvokas alue.

Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.







Kuva: Ote ajantasa-asemaakavasta.

## 2.5 Rakennusjärjestys

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

## 2.6 Tonttijako

Asemakaavan muutos koskee kaupungin tonttirekisterissä olevia alueita.

## 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 yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualueen viereiset katualueet omistaa Espoon kaupunki.

## **2.10 Maaperä**

Alueen maaperä on pääosin kitkamaalajia, jonka päällä on hiekkaa, soraa ja silttiä tai silttiä ja savea. Alueen länsiosassa on pieni alue, jossa maaperä on kalliota.

## **2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset**

MAL 2019 -suunnitelma on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma seudun kehittämiseksi vuoteen 2050. Sillä tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua, jossa kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta keskeisille alueille. Suunnitelman pohjalta on tehty valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken MAL-sopimus, jonka ensimmäisellä nelivuotiskaudella 2020–2023 Espoo on sitoutunut 1,2 miljoonan kerrosneliömetrin asuntokaavoitustavoitteeseen.

Asemakaavan muutokseen liittyvät seuraavat muut suunnitelmat ja päätökset:

- Kivenlahden metrokeskuksen asemakaavatyö ja siihen liittyvät selvitykset,
- Kivenlahden täydennysrakentamisen tarkastelu, 2016,
- Kivenlahden täydennysrakentamisen päivitystyö, 2021–22.

## **2.12 Rakennettu ympäristö**

### **2.12.1 Yhdyskuntarakenne**

Kaava-alue sijaitsee Espoon lounaisosassa Kivenlahdessa, Länsiväylän eteläpuolella. Alue on helposti saavutettavissa Länsiväylältä ja Kauklahdenväylältä sekä Espoonlahden suunnasta Höyrylaivantietä pitkin. Kivenlahteen on rakenteilla Matinkylä-Kivenlahti-metrolinjan pääteasema; metrolinjan aloittaa kulkunsa linjalla aikaisintaan vuonna 2023. Kaava-alue sijaitsee Ala-Kivenlahden asuinalueen pohjoispuolella.

## **2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva**

Suunnittelualueella sijaitsee pysäköintilaitos ja pysäköintipaikkoja maantasossa. Pysäköintilaitoksessa on maanalainen taso ja kannen päällä oleva, kattamaton taso. Suunnittelualue rajautuu kaakossa Meriusva-katuun, lounaassa Meripoiju-katuun, koillisessa Seitsenmerenreittiin ja luoteessa Laineittenaukioon.

Kaupunkikuvaa hallitsevat suurmaisemassa Kivenlahdentorin vieressä kohoavat kaksi asuintornia sekä matalammat, pääasiassa 1970- ja 1980-luvuilla rakentuneet 3–5-kerroksiset betonielementtikerrostalot. Suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolelle rakentuvat Kivenlahden metrokeskuksen asemakaava-alueen 4–16 kerroksiset asuinkerrostalot sekä kauppakeskus.

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

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Sen eteläpuolella sijaitsee Ala-Kivenlahden kerrostalovaltainen asuinalue.

Kivenlahdentorin tuntumassa sijaitsee sekä julkisia että kaupallisia palveluita, kuten terveysasema, apteekki ja ostoskeskus päivittäistavarakauppoineen. Kivenlahden alueelta löytyy myös muun muassa peruskoulu, palvelutalo, päiväkoteja, asukaspuisto, kesäteatteri ja venesatama.

Kivenlahden metrokeskuksen asemakaava-alueelle rakentuu kauppakeskus, johon on osoitettu noin 14 000 k-m<sup>2</sup> liike-, palvelu- ja toimistorakentamista.

## **2.12.4 Yhdyskuntatekninen huolto**

Suunnittelualueen ympäristössä on olemassa oleva kunnallistekniikka, johon on mahdollista liittyä.

## **2.13 Liikenne**

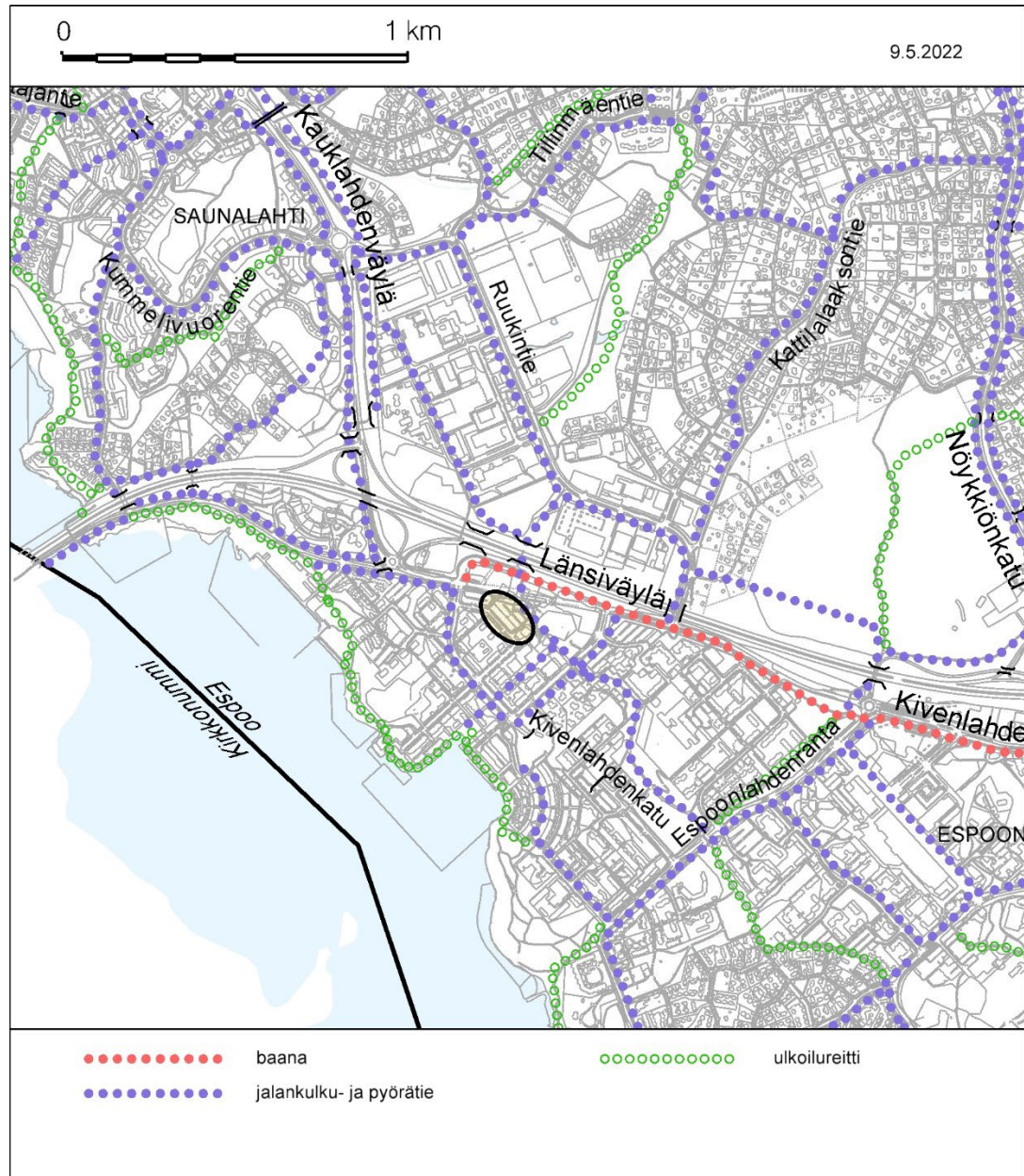
### **2.13.1 Ajoneuvoliikenne**

Suunnittelualue rajautuu kaakossa ja lounaassa Meriusva- ja Meripoiju-katuihin, jotka ovat katuluokituksen mukaan tonttikatuja. Noin 100–200 metrin päässä suunnittelualueen koillispuolella kulkevat moottoritie Länsiväylä ja tuleva pääkatu Höyrylaivantie. Suunnittelualueen lounaispuolella kulkee alueellinen kokoojakatu Kivenlahdenkatu, johon Meripoiju liittyy suunnittelualueen luoteispuolella.





Suunnittelualueen vieressä kulkee rakenteilla oleva jalankulku- ja pyöräily-yhteys, Seitsenmerenreitti. Meripoiju- ja Meriusva -tonttikaduilla pyöräily on ajoradalla.



Kuva Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkko

### 2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualueella sijaitsee kaksitasoinen pysäköintilaitos sekä maantasossa olevaa pysäköintiä.



#### **2.13.4 Julkinen liikenne**

Aluetta tulee tulevaisuudessa palvelemaan metrolinja idän suuntaan sekä liityntälinjasto linja-autoilla muihin suuntiin.

#### **2.14 Luonnonolosuhteet**

Suunnittelualue on pienialainen ja sisältää nykytilassaan vain pysäköintilaitoksen ja maantasopysäköintiä. Suunnittelualue on luonteeltaan rakennettua eikä alueella ole lainkaan luonnontilaista tai luonnontilaisen kaltaista ympäristöä. Suunnittelualueella on kuitenkin jonkin verran olevaa puustoa. Suunnittelualueella ei ole merkittäviä luontoarvoja.

#### **2.15 Suojelukohteet**

Asemakaava-alueella ei ole rakennussuojelun näkökulmasta merkittäviä kohteita.

Suunnittelualueella ei ole luontoarvojen pohjalta suojeltuja kohteita. Asemakaava-alueelta ei ole rajattu luonnonsuojelulain luontotyyppisiä tai metsälakikohteita, eikä alueelta ole myöskään tunnistettu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita luontokohteita.

#### **2.16 Ympäristön häiriötekijät**

Asemakaava-alue ei tulevaisuudessa sijoitu Länsiväylän melualueelle, koska Kivenlahden metrokeskuksen kaava-alueen rakennukset korttelissa 34028 suojaavat Meripojun asemakaava-aluetta Länsiväylän melulta.

### **3 Asemakaavan tavoitteet**

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

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ratkaista pysäköinnin, ajoyhteyden ja toteuttamattoman asuinkerrostalon korttelialueen järjestelyt korttelissa 34016.

Tarkoituksena on löytää ratkaisu, jolla Kivenlahden keskitetty asukaspysäköinti saadaan ratkaistua ilman suuria teknisiä muutoksia Meriusvan olemassa olevaan pysäköintilaitokseen.

Asemakaavan muutoksella laajennetaan autopaikoille osoitettua korttelialuetta ja muutetaan pysäköintilaitoksen ajoyhteyttä. Lisäksi tarkastellaan uudelleen kerrostalon ja pihan sijoittumista Meriusvan varren asuinkerrostalojen korttelialueella.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä varmistetaan laadukkaan ja alueelle identiteettiä luovan kaupunkikuvan toteutuminen.

## **4 Asemakaavan muutoksen kuvaus**

### **4.1 Yleisperustelut**

Asemakaavan muutosta on hakenut Espoon kaupunki 4.3.2022 kirjatulla hakemuksella.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ratkaista pysäköinnin, ajoyhteyden ja toteuttamattoman asuinkerrostalon korttelialueen järjestelyt Kivenlahdessa sijaitsevassa korttelissa 34016. Asemakaavan muutos tehdään, koska voimassa olevan asemakaavan ratkaisujen toteuttaminen vaatisi nykytilassa laajoja teknisiä muutoksia. Tavoitteena on minimoida kaavan toteuttamisen vaikutukset olevaan pysäköintilaitokseen. Autopaikkojen korttelialuetta on tarpeen laajentaa, jotta alueelle saadaan sijoitettua Kivenlahden keskitettyyn asukaspysäköintiin liittyvät rasiteautopaikat.

Kiinteistön rakennusoikeuden määrää nostetaan yhteensä 170 k-m<sup>2</sup> kokonaisluokkaan 2 470 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden nosto tapahtuu muuttamalla asuinkerrostalojen korttelialueen rakennusalan kerroslukua kuudesta seitsemään. Kerroslukua muutetaan, koska pysäköintilaitoksen ajoyhteyteen tehtävät muutokset pienentävät maantasokerroksessa käytettävissä olevaa rakennusala. Rakennusoikeuden määrän lisääminen tehdään, jotta mahdollistetaan täysien asuinkerroksien rakentaminen rakennusalueelle.

### **4.2 Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on 3 116 neliometriä. Tästä asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) on 796 m<sup>2</sup> ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA) on 2 320 m<sup>2</sup>.

Kokonaiskerrosala on 2 470 k-m<sup>2</sup>. Kaikki rakennusoikeuden kerrosala sijaitsee AK-korttelialueella.

Aluetehokkuus on  $e_a = 0,79$ . AK-korttelialueen tonttitehokkuus on  $e = 3,10$ .

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 170 k-m<sup>2</sup>.



Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 3 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>).

## **4.3 Maankäyttö**

### **4.3.1 Korttelialueet**

#### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) – kortteli 34016

Asuinkerrostalon korttelialue sijoittuu Meriusvan varrelle, korttelin 34016 kaakkois-päättyyn. Meriusvan varrelle osoitetaan yksittäinen seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo, jonka kannella sijaitseva piha suuntautuu Meriusvanaukion puolelle. Asuinrakennus on rakennettava kiinni kaakon puoleiseen rakennusalan sivuun. Kansipihan likimääräinen korkeusasema on +14,0 metriä merenpinnan yläpuolella. Asuinkerrostalon pohjakerrokseen ja pihakannen alle sijoitetaan autopaikkoja sekä ajoyhteys autopaikkojen korttelialueelle. Rakennusoikeutta osoitetaan 2 470 k-m<sup>2</sup>.

Kortteliin on osoitettu pieni kannelle sijoittuva piha-alue, johon sijoittuvat leikki- ja oleskelualueet. Pihalle tulee olla esteetön kulkuyhteys porrashuoneesta. Pihalle on annettu määräyksissä laatukriteereitä, ja pihalle tulee mm. istuttaa puita ja pensaita. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella kaavamääräysten mukaisesti.

#### Autopaikkojen korttelialue (LPA) – kortteli 34016

Autopaikkojen korttelialue sijaitsee Meripoijun ja Meriusvan kulmauksessa. Autopaikkojen korttelialue käsittää voimassa olevassa asemakaavassa autopaikkojen korttelialueelle varatun alueen sekä osan katuaukioksi tai toriksi osoitetusta alueesta. Autopaikkojen korttelialue käsittää myös nykyisin ohjeellisesti yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattua aluetta sekä puilla ja pensailta istutettavan alueen osan.

Asemakaavassa säilyy merkintä rakennusosalasta, jolle saa rakentaa yksikerroksisen, rakennuksen tai pihakannen alaisen tai maanalaisen pysäköintilaitoksen. Pysäköintilaitoksen koillispuolelle mahdollistetaan autopaikkoja maantasoon sekä sisäänkäynti maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Autopaikkojen korttelialuetta laajennetaan hie-man luoteeseen.

Alueen korvaavat autopaikat toteutetaan kortteliin 34035 toteutettavaan Hyökkyvuorenrinteen pysäköintilaitokseen.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella kaavamääräysten mukaisesti.

### 4.3.2 Yhdyskuntatekninen huolto

#### Metrotunneli ja -asema

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava, Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, jonka määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa. Rakennushankkeissa on huomioitava metrotunnelin ja -aseman tarvitsemat tilat ja suojaetäisyydet. Korttelialueella tulee ennen rakentamista selvittää, tarvittaessa laskelmin, rakentamisen ja rakennusten mahdolliset vaikutukset metron rakenteisiin. Rakennusvaiheen kaikissa töissä tulee huomioida metron tilat ja metroliikenne, eivätkä ne saa aiheuttaa häiriötä metroliikenteelle tai metron rakenteille.

#### Hulevedet

Suunnitelman mukainen hulevesilinjasto on kapasiteetiltaan riittävä eikä vastaanotettava merialue aseta rajoituksia lisääntyvälle hulevesien määrälle. Kivenlahden hulevesimallinnuksessa (Sito Oy 2017) tarkasteltiin hulevesiverkoston toiminnallisuus nykytilanteessa ja tulevassa tilanteessa, jossa metrokeskus ja Länsiväylän pohjoispuoliset alueet ovat rakentuneet. Mallinnuksen avulla todettiin, että kerran sadassa vuodessa toistuvassa tulvatilanteessa KTYS:n yhteydessä suunniteltu verkosto ja maanpäällinen tulvareitti toimivat, eikä merkittävää tulvimista katualueille tapahdu.

Hulevesiä tulee kaavamääräyksen mukaan viivyttää korttelissa 34016 yksi kuutiometri (1 m<sup>3</sup>) jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä (100 m<sup>2</sup>) kohti. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Viherkatot on vapautettu viivytysvaatimuksesta, millä kannustetaan toteuttamaan viherkattoja. Yleisten alueiden osalta kaupunki noudattaa kaupungin hulevesiohjelman periaatteita.

#### Muuntamo

Asemakaavassa osoitetaan ohjeellinen rakennusala muuntamolle, joka sijoittuu auto-paikkojen korttelialueelle korttelissa 34016.

#### Kaukolämpö ja kaukokylmä

Kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on huomioitu kaukolämmön ja kaukokylmän verkostojen tarpeet.

#### 110 kV maakaapeli

Caruna Espoo Oy suunnittelee kaava-alueen läheisyydessä Höyrylaivantien katualueelle uutta 110 kV:n maakaapeliyhteyttä. Maakaapeli on otettu huomioon alueen kunnallistekniikan yleissuunnittelussa.

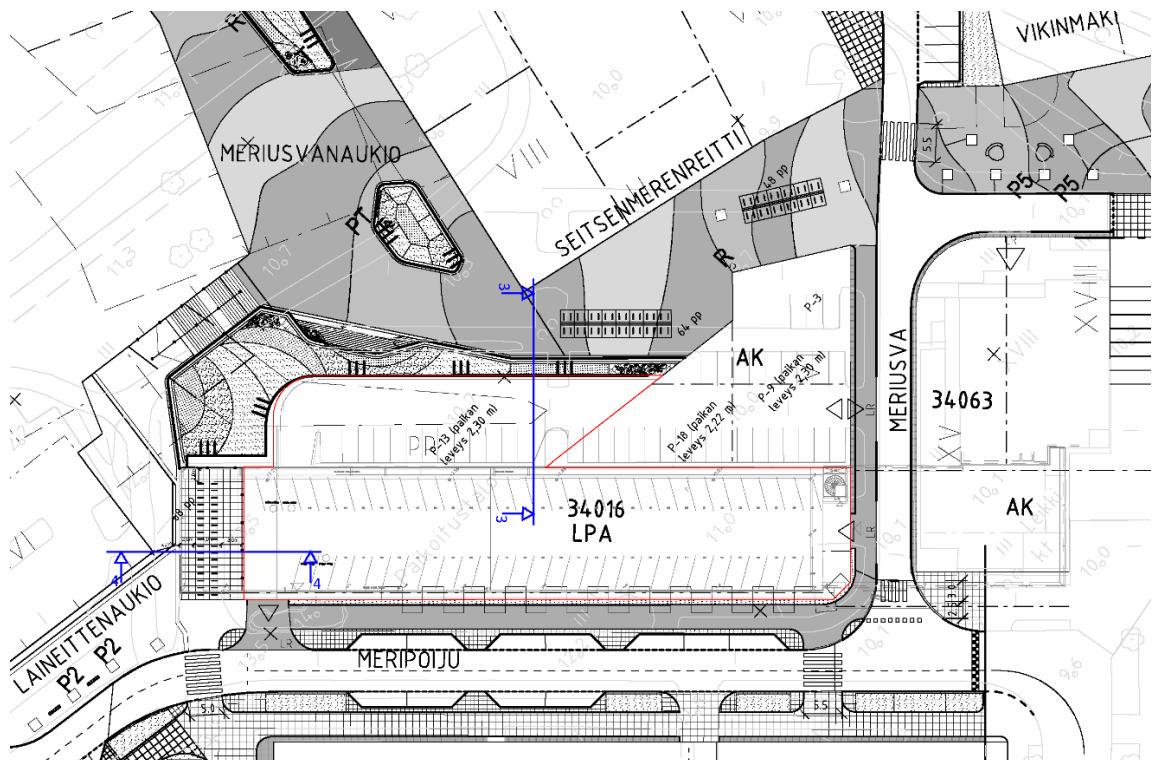
## 4.4 Liikenne

### 4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualueen katuverkko ei muutu tämän kaavamuutoksen seurauksena. Korttelialueelle on kolme ajoneuvoliittymää. Pysäköintilaitoksen alemman tason, maantasopysäköinnin ja asuinkerrostalon pysäköinnin liittymä on sijoitettu Meriusva-kadun puolelle AK-korttelialueen kaakkoissivulle. Pysäköintilaitoksen ylemmälle tasolle on kaksi ajoneuvoliittymää: sisäänajoksi tarkoitettu liittymä Meriusva-kadun puolelta LPA-korttelialueen kaakkoissivulla ja ulosajoyhteys Meripoiju-kadulle LPA-korttelin lounaissivulla.

### 4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelualueen jalankulun ja pyöräilyn yhteydet hieman muuttuvat kaavamuutoksessa. Seitsenmerenreittiä joudutaan kaventamaan. Tasoerojen takia esteetön yhteys ja pyöräily-yhteys Seitsenmerenreitillä katkeaa.



Kuva: Kaavamuutoksen yhteydessä tehty suunnitelmaluonnos Seitsenmerenreitien järjestelystä.

Kaavaratkaisussa poistetaan nykyinen merkintä ohjeellisesta yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatusta alueen osasta, joka kulkee Seitsenmerenreitillä ja Laineittenaukion torialueiden välillä. Esteetön reitti ja pyöräilyreitti Seitsenmerenreitiltä Laineittenaukiolle kulkee tulevaisuudessa Meriusva- ja Meripoiju-katuja pitkin.

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

- 1 pp asuntokerrosalan 30 k-m<sup>2</sup> kohti, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa,

#### **4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Suunnittelualueella sijaitsee kaksitasoinen pysäköintilaitos, jonka alemmalle tasolle ajo kulkee AK-korttelissa sijaitsevan asuinrakennuksen ja sen pihakannen ali. Lisäksi pysäköintilaitoksen vieressä sijaitsee maantasossa pysäköintipaikkoja, joihin ajetaan samaa reittiä kuin pysäköintilaitoksen alemmalle tasolle. Pysäköintilaitoksen ylemmän tason sisäänajo kulkee Meriusva-kadulta ja ulosajo Meripoiju-kadulle. AK-korttelin pysäköinti järjestetään tontilla, pysäköintilaitoksen alemmalle tasolle vievän ajoyhteyden varrella.

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

- asuintilat 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto,

Tämä tarkoittaa, että mikäli rakennusoikeus käytetään kokonaisuudessaan, on asuin-kerrostalon vähimmäisautopaikkamäärä 19 autopaikkaa.

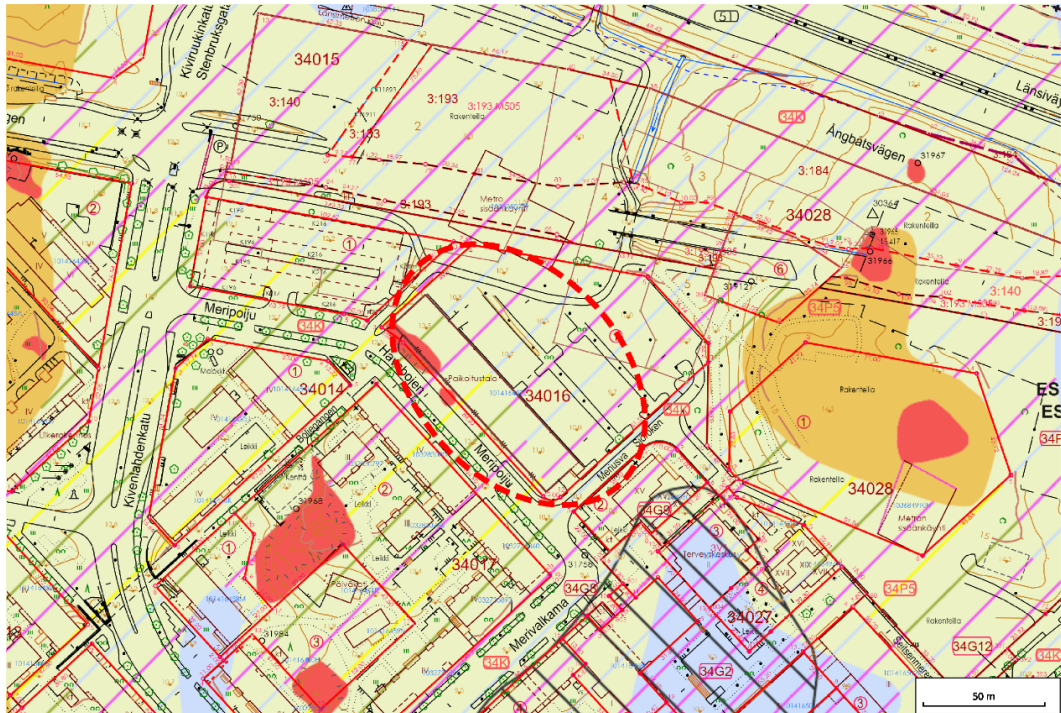
#### **4.4.4 Julkinen liikenne**

Suunnittelualueelta on hyvät julkisen liikenteen yhteydet. Kivenlahden tuleva metroasema sijaitsee hyvin lähellä suunnittelualueetta. Lisäksi läheisellä Merivalkama-kadulla ja Kivenlahdenkadulla on linja-autopysäkkejä.


#### **4.5 Maaperä ja rakennettavuus**

Alueen maaperä on pääosin kitkamaalajia, jonka päällä on hiekkaa, soraa ja silttiä tai silttiä ja savea. Alueen länsiosassa on pieni alue, jossa maaperä on kalliota.







Asemakaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan rakennettavuusluokkaan 2 (normaalisti rakennettava). Pohjavesi on noin tasolla +7,5–9,0 metriä merenpinnan yläpuolella.




#### MAAPERÄKARTAN VÄRIT

KALLIO - maakerroksen paksuus 0...0.5 m	Ka	
--------------------------------------------	----	-------------------------------------------------------------------------------------

#### Pohjamaalaji

TURVE	Tv	
SAVI	Sa	
SILTTI	Si	
HIEKKA	Hk	
SORA	Sr	
MOREENI	Mr	

#### Raidoitus

Kitkamaalajin (hiekka/sora/moreeni) päällä viivoituksen osoittamaa maalajia (esim. silttiä ja savea) alle 3 m	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

#### Täyttö

- raidoituksen viivapaksuudella osoitetaan täytön arvioitu paksuus

Esim: Saven päällä täytettä alle 3 m	
Esim: Saven päällä täytettä yli 3 m	

Kuva: Maaperä ja rakennettavuuskartta selitteineen. Asemakaava-alueen sijainti osoitettu punaisella katkoviivalla.

#### **4.6 Luonnonympäristö**

Suunnittelualue on pienialainen ja sisältää nykytilassaan vain pysäköintilaitoksen ja maantasopysäköintiä. Suunnittelualue on luonteeltaan rakennettua eikä alueella ole lainkaan luonnontilaista tai luonnontilaisen kaltaista ympäristöä. Suunnittelualueella on kuitenkin jonkin verran olevaa puustoa. Suunnittelualueella ei ole merkittäviä luontoarvoja.

#### **4.7 Suojelukohteet**

Asemakaava-alueella rakennussuojelun näkökulmasta merkittäviä kohteita.

Suunnittelualueella ei ole luontoarvojen pohjalta suojeltuja kohteita. Asemakaava-alueella ei ole rajattu luonnonsuojelulain luontotyyppisiä tai metsälakikohteita. Alueella ei ole myöskään tunnistettu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita luontokohteita.

#### **4.8 Ympäristön häiriötekijät**

Suunnittelualueen melutilannetta on tutkittu syksyllä 2020 lainvoiman saaneen Kivenlahden metrokeskuksen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä. Melulaskennat on tehty tieliikenteen ennustetilanteen 2040 liikennemäärillä (KAVL). Melulähteinä on huomioitu Länsiväylä, Höyrylaivantie, Kivenlahdenkatu, Merivirta, Meripoiju, Meriusva, Merivalkama, Kiviruukinkatu ja Vanha Jorvaksentie. Meluselvityksessä on selvitetty suurimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot.

Selvityksen mukaan Meripoijun asemakaava-alue ei sijoitu Länsiväylän melualueelle. Kivenlahden metrokeskuksen kaava-alueen pohjoisosan rakennukset suojaavat Meripoijun asemakaava-aluetta liikenteen melulta. Korttelin 34028 Höyrylaivantien puoleiset asuinrakennukset ja pysäköintilaitos torjuvat liikenteen melua korttelialueella. Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että asuntojen julkisivuille ja ulko-oleskelualueille kohdistuva melutaso ei ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja. Tämä on huomioitava myös vaiheittain rakennettaessa.

Kaavaratkaisu täyttää HSY:n ilmanlaadun minimietäisyydet, jotka perustuvat noin 50 000 moottoriajoneuvon arkivuorokautiseen liikenteeseen.

#### **4.9 Nimistö**

Asemakaavan muutoksella alueelle ei synny uutta nimistöä.



## **5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset**

### **5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Kaavaratkaisu mahdollistaa Kivenlahden metrokeskuksen kaavoituksen perusratkaisun toteuttamisen ja näin yhtenäisen metrokeskuksen alueen rakentamisen.

Kaavaratkaisu heikentää alueen esteettömyyttä poistamalla ohjeellisen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen osan Seitsenmerenreitit ja Laineittenaukion torialueiden väliltä. Lisäksi kavennetaan Laineittenaukion torialuetta ja poistamaan pieni määrä puilla ja pensailta istutettavaa alueen osaa. Nämä muutokset ovat kuitenkin välttämätöntä tehdä, jotta Kivenlahden keskitetyn asukaspysäköinnin vaatimat rasiteautopaikat saadaan sijoitettua alueelle.

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

Suunnittelualue on nykytilassaan luonteeltaan rakennettua, eikä alueella ole lainkaan luonnontilaista tai luonnontilaisen kaltaista ympäristöä. Suunnittelualueella on kuitenkin jonkin verran olevaa puustoa. Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon ovat siis vähäisiä. Nykyiseen asemakaavaan verrattuna muutokset ovat erittäin vähäisiä.

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

Suunnittelualue on nykytilassaan luonteeltaan rakennettua, eikä alueella ole lainkaan luonnontilaista tai luonnontilaisen kaltaista ympäristöä. Suunnittelualueella on kuitenkin jonkin verran olevaa puustoa, jota joudutaan kaatamaan kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen myötä. Suunnittelualueella ei ole merkittäviä luontoarvoja, eikä sillä ole myöskään merkitystä ekologisena yhteysalueena. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin ovat siis vähäisiä. Nykyiseen asemakaavaan verrattuna muutokset ovat erittäin vähäisiä.

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

Kaava-alueen rakentuminen täydentää ympäröivää rakennettua ympäristöä. Hanke tiivistää olevaa yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa asuinrakentamisen toteuttamisen. Asemakaavan mahdollistamat pysäköintijärjestelmät ovat keskeinen osa Kivenlahden keskitetyn asukaspysäköinnin ratkaisua.

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen liikenteeseen. Muutoksessa kaava-alueen kerrosala nousee hieman, 170 k-m<sup>2</sup>, joten laskennallinen liikenteen tuotos voimassa olevaan asemakaavaan nähden ei juurikaan nouse.

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

Kaavoituksen yhteydessä varmistetaan laadukkaan kaupunkikuvan toteuttaminen. Uusi seitsemänkerroksinen asuinrakennus täydentää Kivenlahden metrokeskuksen asemakaavoituksen yhteydessä tehtyä perusratkaisua. Kerrosluvultaan ja massaltaan asuinkerrostalo on yhteneväinen asemakaava-alueen koillispuolelle suunniteltujen rakennusten kanssa. Yhdessä ne tulevat muodostamaan tasapainoisen ja harkitun kokonaisuuden Kivenlahden keskustan pohjoisreunalle. Asuinrakennus jää korkeudeltaan huomattavasti matalammaksi kuin Kivenlahden maamerkkimäiset tornitalot, joihin lukeutuvat suunnittelualueen lähellä sijaitsevat Reimantorni, Reimarintorni ja Kivenlahden metrokeskuksen tornitalot.

Suunnittelualue on nykytilassaan luonteeltaan rakennettua, eikä alueella ole lainkaan luonnontilaista tai luonnontilaisen kaltaista ympäristöä. Vaikutukset maisemaan ovat vähäisiä. Nykyiseen asemakaavaan verrattuna muutokset ovat erittäin vähäisiä. Asemakaava-alueella ei ole kulttuuriperinnöllisiä arvoja tai erityistä maisemallista merkitystä nykytilassaan, eikä kaavaratkaisu vaikuta merkittävästi Kivenlahden keskustan arvoihin.

## **6 Asemakaavan toteutus**

### **6.1 Rakentamisaikataulu**

Tarvittava rakentaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

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

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet sisältyvät kaavamääräyksiin.

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Rakennuslupaviranomaiset valvovat kaavan toteutusta.



## 6.4 Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

## 7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

### 7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

#### 7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 21.3.2022-20.4.2022.

Kaavahankkeesta järjestettiin Kaupunki tavattavissa -tilaisuus 28.3.2022.

#### 7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saatiin kolme mielipidettä. Mielipiteissä korostui pysäköintilaitoksen liikenteeseen, huoltoon ja käytettävyyteen liittyvät tekniset yksityiskohdat. Lisäksi esitettiin kriittisiä näkemyksiä AK-korttelin rakentamisen kokoluokasta sekä viherympäristön vähäisyydestä suunnittelualueella ja yleisemmin Kivenlahden metrokeskuksen alueella.

Kaupunki tavattavissa -tilaisuudessa asukkaita kiinnosti etenkin pysäköinnin järjestelyt Meriusvan pysäköintitalossa ja Kivenlahdessa yleisemmin. Tilaisuudessa esitettiin tarkentavia kommentteja myös mm. liikenteen ja huollon järjestelyihin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan annettiin kaksi lausuntoa. Espoon kaupungin museon lausunnossa todettiin, että kaavoituksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Caruna Espoo Oy:n lausunnossa tuotiin esille, että alueella sijaitsee nykyistä sähköverkkoa ja alueen lähelle suunnitellaan 110 kV:n maakaapeliyhteyttä.

Mielipiteet otettiin huomioon kaavamuutokseen liittyvässä suunnittelussa varmistamalla, että kaavan mukainen ratkaisu mahdollistaa turvalliset liikenneyhteydet sekä LPA- ja AK-korttelialueiden asianmukaisen huoltamisen.

AK-korttelin rakentamisen määrä todettiin kohtuulliseksi, koska se eroaa vain vähän lainvoimaisen asemakaavan ratkaisusta. Asemakaava-alueella ei todettu nykyisellään olevan luontoarvoja. Asemakaava-alueelta on hyvät ja turvalliset yhteydet Kivenlahden virkistys- ja puistoalueille.

Caruna Espoo Oy:n lausuntoon vastattiin lisäämällä selostukseen kohta, jossa kerrotaan suunnitellusta 110 kV:n maakaapelista ja siitä kuinka se otetaan huomioon kunnallisteknisessä yleissuunnittelussa. Lisättiin myös kaavamääräys, jossa kerrotaan kaavan mukaisen rakentamisen mahdollisesti edellyttävän johtojen siirtämistä, ja kerrotaan, että siirroista on sovittava niiden omistajan kanssa.

## 7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

## 7.3 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä maanomistajan työryhmän kanssa.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Hugo Leppäsyvä, arkkitehti
- Anja Karhula, maisema-arkkitehti
- Kaisa Lahti, liikennesuunnittelija

## 7.4 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

4.3.2022

Kaavoitushakemus saapui

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
7.3.2022	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
21.3.2022-20.4.2022		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
8.6.2022	ksl	Kaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

*Hugo Leppäsyjä*

Hugo Leppäsyjä

Arkkitehti

*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja