

Asianumero **5851/10.02.03/2020**  
 Aluenumero **322025**

## Komeetanrinne

Asemakaavan muutos  
 22. kaupunginosa, Olari  
 Osa korttelia 22122, katu- ja virkistysalueet

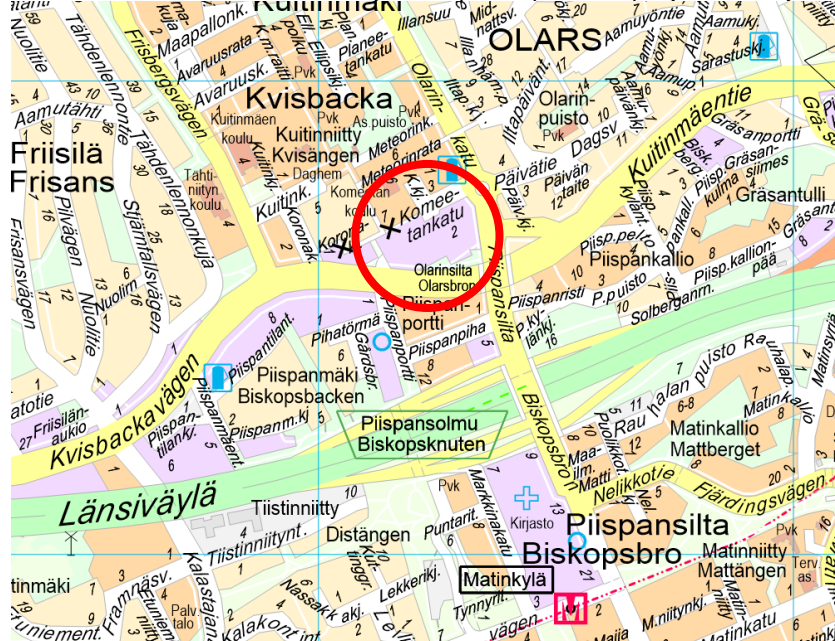
### Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee **13. päivänä marraskuuta 2019 päivättyä, 21. päivänä lokakuuta 2020 ja 7. päivänä marraskuuta 2022 muutettua** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7254.

#### Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Matinkylän alueella, Olarissa, Kuitinmäentien pohjoispuolella Kuitinmäenraitin ja Piispansillan välisellä osuudella.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



#### Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 13.4.2016.

#### Laatija

Espoon kaupunki  
 Kaupunkisuunnittelukeskus  
 Asemakaavayksikkö  
 Käyntiosoite: Tekniikantie 15  
 Postiosoite:  
 PL 43  
 02070 ESPOON KAUPUNKI  
 Jussi Partanen  
 Salla Mäkelä (liikennesuunnittelu)

puh. 050 369 4667

etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Katariina Peltola (maisemasuunnittelu)

<b>SISÄLLYSLUETTELO</b>	<b>Sivu</b>
1 TIIVISTELMÄ .....	4
1.1 Alueen nykytila .....	4
1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus .....	4
1.3 Suunnittelun vaiheet .....	4
2 LÄHTÖKOHDAT .....	5
2.1 Suunnittelutilanne .....	5
2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	5
2.1.2 Maakuntakaava .....	5
2.1.3 Yleiskaava .....	7
2.1.4 Asemakaava .....	8
2.1.5 Rakennusjärjestys .....	8
2.1.6 Tonttijako .....	8
2.1.7 Rakennuskiellot .....	8
2.1.8 Muut suunnitelmat ja päätökset .....	8
2.1.9 Pohjakartta .....	10
2.2 Selvitys alueesta .....	11
2.2.1 Alueen yleiskuvaus .....	11
2.2.2 Maanomistus .....	11
2.2.3 Rakennettu ympäristö .....	12
2.2.4 Luonnonolosuhteet .....	17
2.2.5 Suojelukohteet .....	17
2.2.6 Ympäristön häiriötekijät .....	17
3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	18
3.1 Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet .....	18
3.2 Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet .....	18
3.3 Osallisten tavoitteet .....	18
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	20
4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus .....	20
4.2 Mitoitus .....	21
4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö .....	22
4.3.1 Maankäyttö .....	22
4.3.2 Liikenne .....	24
4.3.3 Palvelut .....	25
4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto .....	25
4.3.5 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus .....	26
4.3.6 Kaavan mukainen luonnonympäristö .....	26
4.4 Kaavan mukaiset suojelukohteet .....	26
4.5 Ympäristön häiriötekijät .....	26
4.6 Nimistö .....	28
5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET .....	29
5.1 Vaikutusten yleisarviointi .....	29
5.2 Vaikutusten arviointitaulukko .....	29
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	34
6.1 Rakentamisaikataulu .....	34
6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet .....	34
6.3 Toteutuksen seuranta .....	34
7 SUUNNITTELUN VAIHEET .....	34
7.1 Suunnittelua koskevat päätökset .....	34
7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....	34
7.3 Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot .....	34
7.4 Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus .....	35

## LIITTEET:

Liite 1	Seurantalomake
Liite 2	Katukartta ja ohjeelliset poikkileikkaukset

**Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista**

Suunnitteluaineistoon kuuluu asemakaavan muutos (kartta), selostus liitteeseen, korttelisuunnitelma varjostustarkasteluineen (Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy), kunnallistekninen yleissuunnitelma (Sitowise Oy), pihasuunnitelma (Sitowise Oy), meluselvitys (Sitowise Oy)

## 1 TIIVISTELMÄ

### 1.1 Alueen nykytila

Kaavamuutos kohdistuu Kuitinmäentien ja Piispan sillan risteyksen länsipuolelle: korttelin 22122 tontille 7 ja viereisille lähivirkistysalueille. Suunnittelualueelle on ajantasa-asemakaavassa osoitettu toimistorakennusten korttelialue, joka on jäänyt toteutumatta.

Suunnittelualue on osa kehittyvää keskustatoimintojen aluetta, joka kytkee Matinkylän Olariin. Alueellinen keskus sijaitsee Matinkylän metroasemalla, jossa sijaitsee kauppakeskus Iso Omena. Suunnittelualueella sijaitsee vähittäiskaupan suuryksikkö, nykyinen Olarin Prisma. Suunnittelualue on myös jatkumoa eteläisen Kuitinmäen kerrostaloalueelle.

### 1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Toteutumattoman toimistorakennusten korttelialueen sekä sitä reunustavan lähivirkistysalueen sijalle mahdollistetaan asuinkerrostalojen korttelin osa. Lähivirkistysaluetta muutetaan korttelialueeksi 0,41 ha.

Vähittäiskaupan suuryksikön huoltotoiminnot osoitetaan nyky muodossaan koilliselle korttelin osalle, joka ajantasa-asemakaavassa on toimistorakennusten korttelialuetta. Asemakaavan muutos ei mahdollista tämän koillisosan lisärakentamista ja suuryksikön katolla sijainnut toimistorakennusoikeus poistuu.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan asuinkerrostaloille rakennusoikeutta 16 200 k-m<sup>2</sup>, josta kivijalkaan määrätään toteutettavaksi liike-, palvelu- ja toimistotilana 515 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi mahdollistetaan lisärakennusoikeutta 400 k-m<sup>2</sup> liike-, palvelu- ja toimistotiloille. Vähittäiskaupan suuryksikön huoltotoiminnoille osoitetaan nykyisen rakennuksen mukaisesti rakennusoikeutta 950 k-m<sup>2</sup>.

Korttelin kokonaisrakennusoikeus kasvaa 1395 k-m<sup>2</sup>.

### 1.3 Suunnittelun vaiheet

Edennyt suunnittelu:

- Asemakaavoitus alkoi nimellä Koronakulma asemakaava. Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 13.4.2016.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 16.4.2016 – 18.5.2016. Kaavasta pidettiin suunnittelijoiden vastaanotto 21.4.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 9 mielipidettä.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen kaava jaettiin kahteen prosessiin: nyt lainvoimaistuneeseen Koronakulma asemakaavaan ja Komeetanrinne asemakaavaan.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.11.2019 asetti asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä esittelijän muutoksin.
- Kaavaehdotus on nähtävillä 16.12.2019 – 20.1.2020. Kaavaehdotuksesta saatiin 5 lausuntoa ja kannanottoa sekä 30 muistutusta.
- Kaavasta pidettiin kaavaehdotusvaiheen työneuvottelu uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa 28.2.2020.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle kaavaehdotuksen hyväksyttäväksi 21.10.2020
- Kaupunginhallitus esitti valtuustolle kaavaehdotuksen hyväksyttäväksi 16.5.2022
- Kaavaehdotuksen hyväksyi kaupunginvaltuusto 13.6.2022
- ELY-keskus jätti hyväksymispäätöksestä oikaisukehotuksen 7.7.2022.
- Kaavaehdotus hyväksytään muutoksin oikaisukehotuksen johdosta tavoitteellisesti loppuvuonna 2022.
- Kaavaehdotuksesta on jätetty valitus hallinto-oikeuteen. Valitus käsitellään uuteen hyväksymispäätökseen liittyen.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Suunnittelutilanne

#### 2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualueutta koskevat Helsingin seudun erityiskysymykset (ohjelmakohta 4.6).

Tätä asemakaavan muutosta koskevat erityisesti seuraavat tavoitteet:

- 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 riittäväälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.*

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

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

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

- 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.*

#### **Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin:**

Täydennysrakentaminen keskustatoimintojen alueella edistää toimivaa yhdyskuntarakennetta ja kestävää liikkumista. Asemakaavaratkaisussa on huomioitu hulevesirakenteiden toteutettavuus ja tulvasuojelu. Melun ja ilmanlaadun häiriöt on huomioitu ja niitä on lievennetty asemakaavaratkaisulla.

#### 2.1.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007.

Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava täydentää Uudenmaan maakuntakaavaa. Käsiteltäviä aiheita ovat mm. jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet, kiviaineshuolto, moottoriurheilu- ja ampumarata-alueet, liikenteen varikot ja terminaalit sekä laajat yhtenäiset metsätalousalueet. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman vuonna 2012.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on kyse vahvistettujen Uudenmaan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan sekä Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan uudelleen tarkastelusta. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman keväällä 2016.

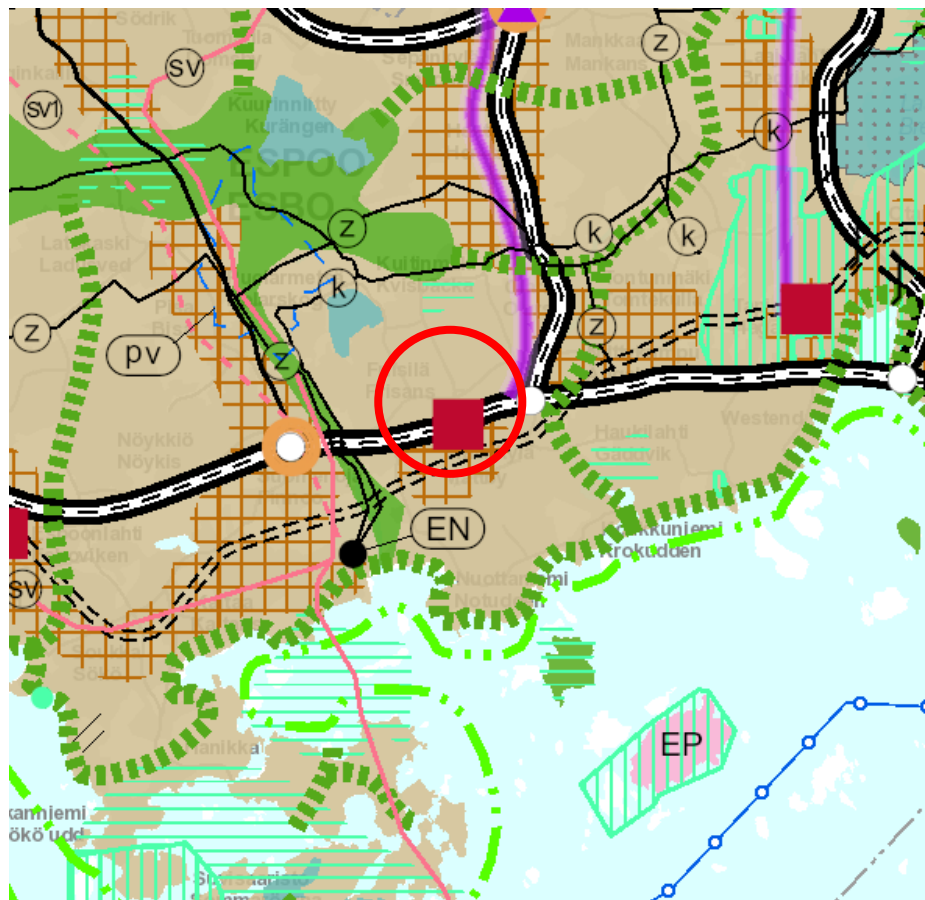
Espoon Blominmäen jätevedenpuhdistamoa koskee Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman huhtikuussa 2014.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa määritellään suuret yhteiset kehittämisselinjat seuraavien teemojen osalta: elinkeinot ja innovaatiot, logistiikka, tuuli-voima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Maakuntakaava tuli voimaan, kun siitä kuulutettiin maakuntakaavan alueen kunnissa.

Vireillä oleva:

Uusimaa-kaava 2050 kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava korvaa nyt voimassa olevat Uudenmaan ja entisen Itä-Uudenmaan alueen maakuntakaavat. Uusimaa-kaavan luonnos oli julkisesti nähtävillä 8.10.–9.11.2018.

Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella. Alueen eteläpuolella sijaitsee moottoriväylä (Länsiväylä) ja keskusta-toimintojen alue (Matinkylän keskus).



Kuva: Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2017. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella ympyrällä.

Laadittavana olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi, joka jatkuu Matinkylästä Olarin ja Suurpellon läpi pohjoiseen.



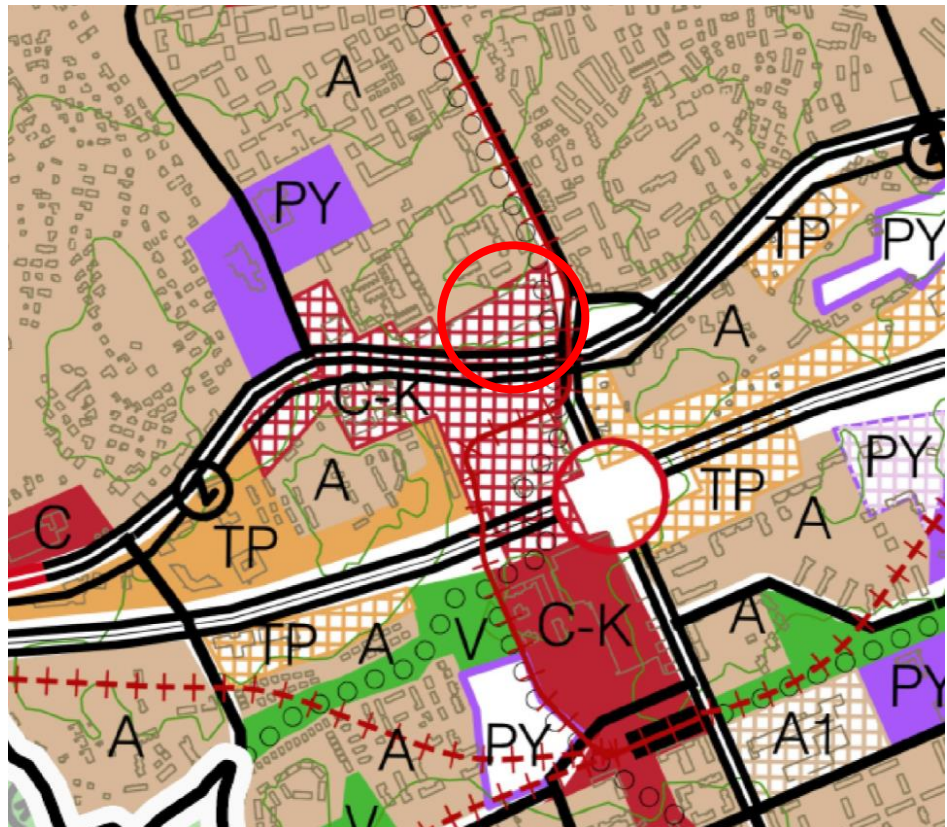
### 2.1.3 Yleiskaava

#### Espoon eteläosien yleiskaava

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

Suunnittelualue sijoittuu yleiskaavan kehitettävälle keskustatoimintojen alueelle (C-K). Alueelle saa osoittaa keskustaansoveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus-, ja myymälätiloja. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö. Asemakaavoituksella pyritään alueen toimivuuden (mm. palveluiden säilyminen) varmistamiseen lisärakentamisella sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamiseen.

Kuitinmäentie on osoitettu kaksiajorataiseksi pääkaduksi. Kuitinmäentien myötäisesti on osoitettu päävoimansiirtolinja, joka kulkee nykytilassa suunnittelualueella. Piispansillan kautta on osoitettu merkittävästi parannettava raide asemineen (suunniteltava pikaraitiolinja Raide-Ässä). Piispansillan kautta on osoitettu virkistysyhteys.



Kuva: Espoon eteläosien yleiskaava. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella ympyrällä.

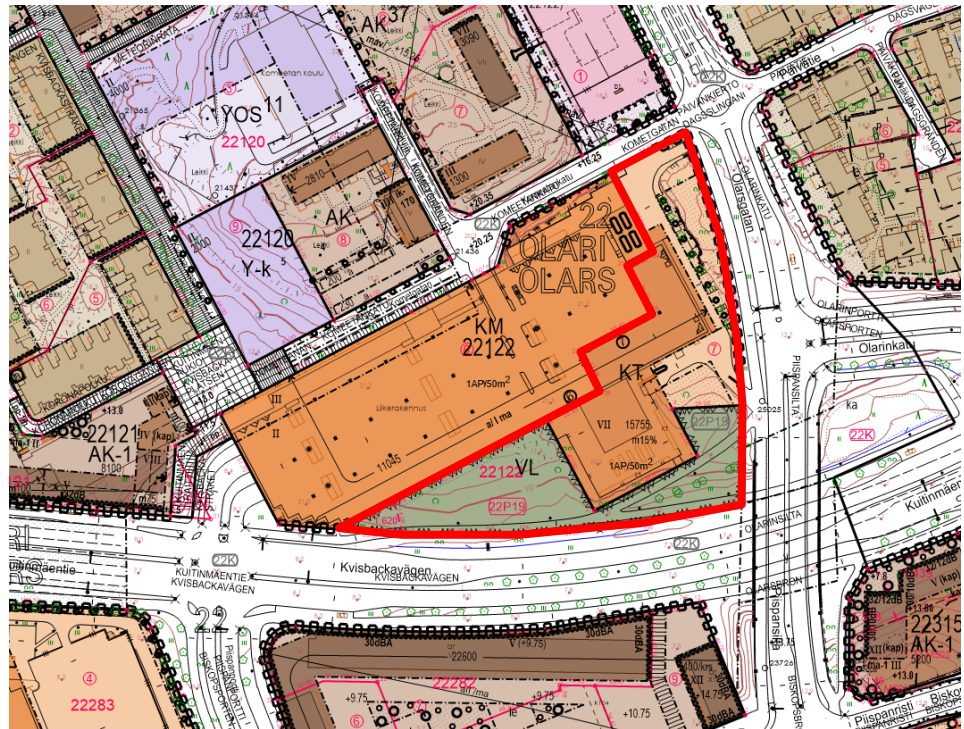
#### Kaavamuutoksen suhde yleiskaavaan

Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutoksella tiivistetään keskustatoimintojen aluetta. Asemakaavan muutos muuttaisi vähittäiskaupan suuryksikön viereisen toteutumattoman toimistorakennusten korttelin osan asuinkerrostalojen korttelin osaksi, jolle määrätään Kuitinmäentien ja Piispansillan katuja elävöittävää kivijalkaliiketilaa. Tämä edistää keskustatoimintojen alueen tarkoituksenmukaista kehittymistä. Asemakaavoituksessa ja kunnallistekniikan yleissuunnittelussa huomioidaan virkistysyhteys, päävoimansiirtolinja ja pikaraitiolinja. Yleiskaava mahdollistaa kaukotulevaisuudessa korttelin kehittymisen myös vähittäiskaupan suuryksikön osalta, jolloin asemakaavan muutokselle olisi suunniteltavissa parempi kytkös korttelirakenteeseen.

## 2.1.4 Asemakaava

Alueella on voimassa Kuitinmäki II, asemakaavan muutos, lainvoimainen 19.12.2007. Ajantasa-asemakaava mahdollistaa toteutuneen vähittäiskaupan suuryksikön (KM) sekä siihen liittyvän toteutumattoman toimistorakennusten korttelin osan (KT). Kuitinmäentien varsi on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

Asemakaavamuutoksen suunnittelussa huomioidaan tässä kohteessa erityisesti vähittäiskaupan suuryksikön toiminnan jatkumisen edellytykset. Asemakaavaratkaisun mukaisesti vähittäiskaupan suuryksikön huoltotilat ja osa maanalaista tiloista on rakennettu tontille 7, joka on kaavamuutosaluetta. Huoltoajo kulkee tontin 7 kautta Piispansillalle suuntaisliittymällä.



Kuva: ajantasa-asemakaava. Suunnittelualue rajattu likimääräisesti punaisella viivalla. Suunnittelu koskee lisäksi ympäröiviä katualueita ja liittymistä nykyiseen kaupunkirakenteeseen.

## 2.1.5 Rakennusjärjestys

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

## 2.1.6 Tonttijako

Asemakaava-alueelle on laadittu sitova tonttijako.

Kaavamuutos sijoittuu tontin 7 alueelle, joka käsittää osan pääosin tontille 6 rakennetun vähittäiskaupan suuryksikön huoltotiloista.

## 2.1.7 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

## 2.1.8 Muut suunnitelmat ja päätökset

Matinkylä-Olariin alueelle on tehty maankäytön ja liikenteen suunnittelun tueksi kokonaistarkastelu Matinkylä-Olari Visio 2040 (A-konsultit 1.12.2014). Työssä on lähestytty aluetta kolmen teemarakenne-mallin kautta: Matinkaupunki, Boulevardi sekä Meri ja puisto. Näiden pohjalta on luotu synteesi rakennemallit 2025 ja 2040. Suunnittelualue on malleissa keskustatoimintojen aluetta (C).



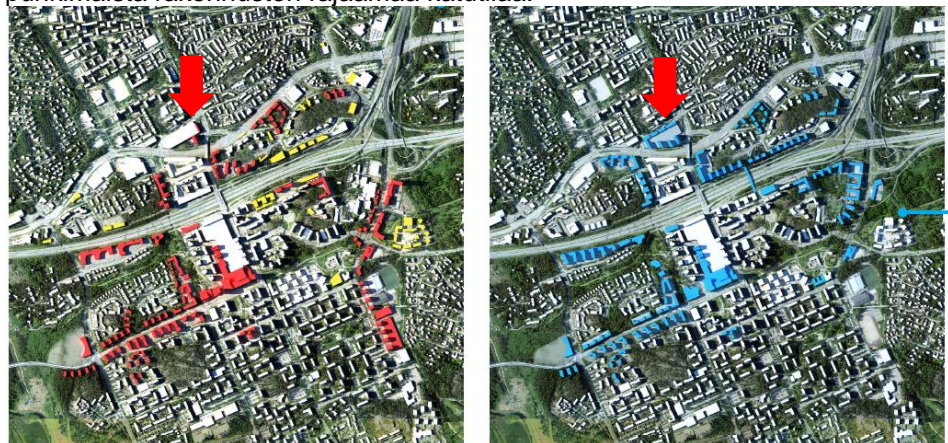
Keskustatoimintojen alue. (C): ”Tehokkaasti ja rakennustavaltaan kaupunkimaisesti toteutettu alue, jossa on asumista, kaupallisia ja julkisia palveluja, toimistoja ja muita ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkoja. Keskusta-alue on jalankulku- ja polkupyöräilypainotteinen. Erityisesti alueen vetovoimapaikkoihin metro- ja bussiterminaaliin sekä Ison Omenan kauppakeskukseen johtavien reittien varsilla osoitetaan pohjakerrokset pääosin palveluja, toimitiloja ja yhteistiloja varten. Julkiset tilat toteutetaan korkealuokkaisina ja niiden aktiivista käyttöä tuetaan miljöörakentamisen keinoin ja monipuolisia hyötyrakennelmia, kuten kahviloita, kioskeja, myyntikojuja tai esiintymispaikkoja järjestäen. Asuntotarjonnassa otetaan huomioon ikääntyvien ihmisten tarpeet.”

Matinkylä-Olari visiossa on esitetty kaavam muutoksen mukainen asuinkerrostalojen korttelialue nykyisen vähittäiskaupan suuryksikön rinnalla. Kuitinmäentien varresta muodostuu kaupunkimaista rakennusten rajaamaa katutilaa.



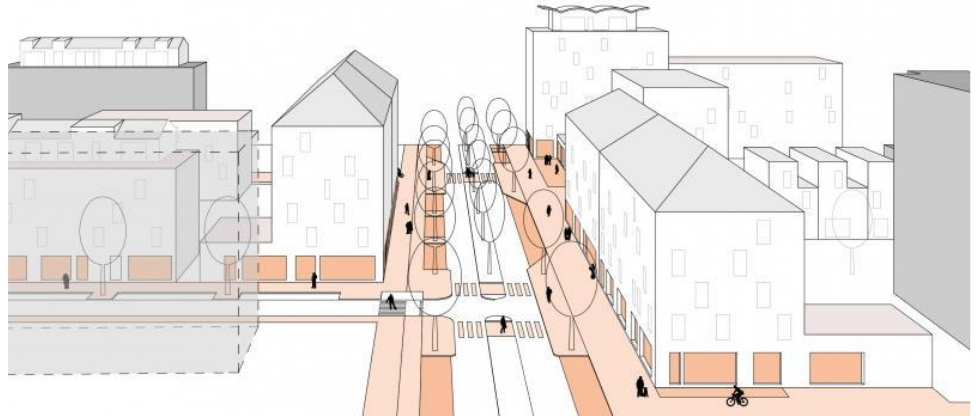
Kuva: Matinkylä-Olari vision ote, kaavam muutosalue esitetty punaisella nuolella.

Alueelle on laadittu myös Matinkylä-Olari välialue työ (Arkkitehtitoimisto Anttila-Rusanen). Suunnitelmissa on otettu vaihtoehtoina kantaa kaavam muutosalueen tulevaisuuteen. Kortteli rakentuisi vaiheittain siten, että ensin toteutuu rakentamaton korttelin osa Prismän kyljessä. Kuitinmäentien varresta muodostuu kaupunkimaista rakennusten rajaamaa katutilaa.



Kuvat: Matinkylä-Olari välialue työ, otteita. Kaavam muutosalue esitetty punaisella nuolella.

Työssä Espoon keskustojen suunnitteluperiaatteet (WSP 2016) on pyritty luomaan ohjeistusta Espoon keskustojen suunnittelulle. Suunnittelukohteen kaltaisen alueen tyyppiratkaisuksi työssä esitetään täydennysrakentamista yhdistettynä kadunvarsien kehittämiseen.



*Kuva: ote raportista Espoon keskustojen suunnitteluperiaatteet.*

Esooseen on laadittu korkean rakentamisen periaatteet (Harris-Kjisik 2013). Asemakaavamuutoksessa tutkittavan korkean rakennuksen osalta työ ohjaa erinäisillä tavoilla, mm.

- *Korkeita rakennuksia sijoitetaan vain kaupunkikuvallisista syistä perusteltuihin paikkoihin.*
- *Korkea rakennus sijaitsee korkeintaan 300 m päässä raiteliikenteen asemasta.*
- *Rakennuslupahakemuksen yhteydessä toimitetaan kuva-vaikutuksia siitä, kuinka rakennus näkyy merkittävilä lähikauduilla ja kaukomaisemassa.*
- *Rakennus suunnitellaan ja rakennetaan paloturvalliseksi sekä kestäväksi.*

### 2.1.9 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon kaupunkiteknikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

## 2.2 Selvitys alueesta

### 2.2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Piispansillan pohjoispääteessä Kuitinmäen eteläosassa, Piispansillan (Olarinkadun) ja Kuitinmäentien kulmassa. Alueen suurin rakennus on nykyinen Olarin Prisma, johon suunnittelu kytkeytyy.



Kuva: Ortoilmakuva vuodelta 2017, Espoon kaupunki.

Alueen pohjoispuolella sijaitsee Kuitinmäen kerrostaloaluetta, Komeetan koulu ja monitoimipysäköintilaitos. Monitoimipysäköintilaitoksen muuttamista kivijalkaliikkeitä sisältäväksi asuinkortteliksi tutkitaan erillisessä laadittavana olevassa asemakaavan muutoksessa 322026 Komeetanristi.

Alueen länsipuolella sijaitsee liikerakennuksia ja matalampaa rivi- ja pienkerrostaloaluetta. Alueen länsipuolelle on vuonna 2018 lainvoimaistunut Koronakulman asemakaava, jossa Kuitinmäentien varrelle mahdollistetaan kivijalkaliikkeitä sisältävä asuinkerrostalokortteli.

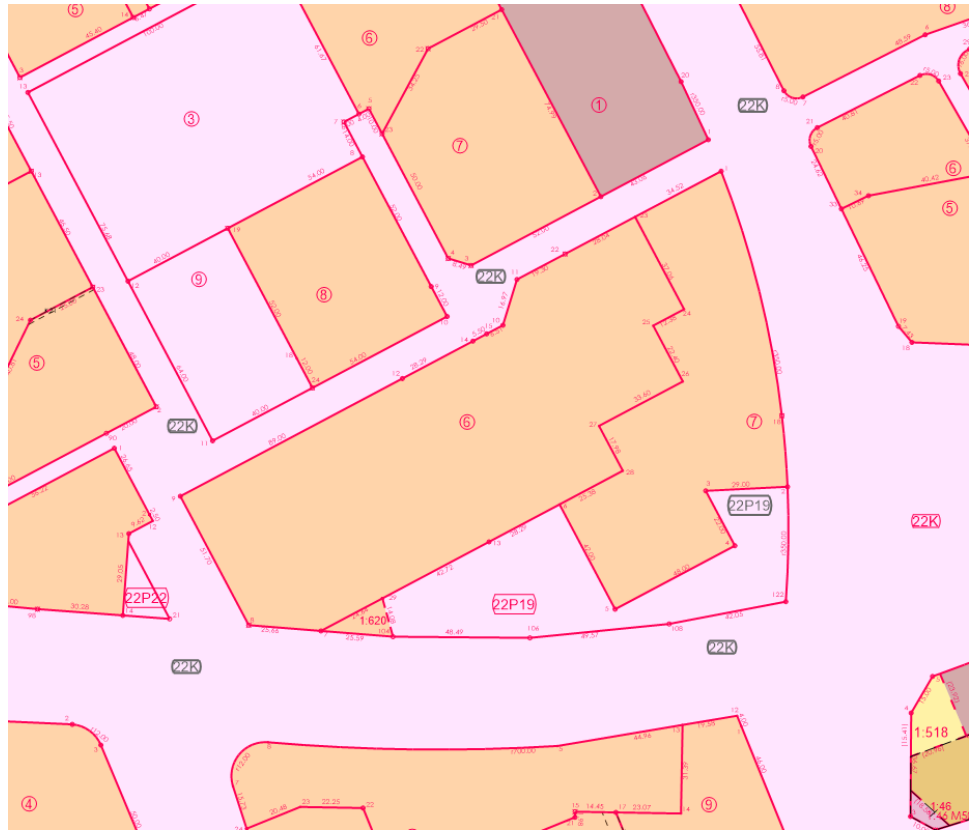
Alueen eteläpuolella Kuitinmäentien vastapuolella sijaitsee asuinkortteli, jossa on korkea rakennus Piispansillan sivulla.

Alueen kaakkoispuolelle on vuonna 2019 lainvoimaistunut Piispankallion asemakaava, joka mahdollistaa asuinkerrostalokorttelin ja korkean rakennuksen Piispansillan sivulle.

### 2.2.2 Maanomistus

Suunnittelualan omistaa kolme yksityistä maanomistajaa sekä kaupunki. Kaupunki omistaa suunniteltavaan kortteliin liittyvää viheraluetta ja katualueet.





Kuva: maanomistus ja kiinteistörajat.

## 2.2.3 Rakennettu ympäristö

### Maankäyttö ja yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on osa kehittyvää keskustatoimintojen aluetta, joka kytkee Matinkylän Olariin. Alueellinen keskus sijaitsee Matinkylän metroasemalla, jossa sijaitsee kauppakeskus Iso Omena. Suunnittelualue on jatkumoa myös eteläisen Kuitinmäen kerrostaloalueelle.

Yhdyskuntarakenne on viime vuosien kaavoituksessa erityisesti tiivistynyt lähellä Matinkylän metroa, mukaan lukien eteläisessä Kuitinmäessä.

Olarin ja Matinkylän yhdistää keskustatoimintojen alueella kaksi pääreittiä: Piispansilta ja Kuitinmäenraitin alikulku Länsiväylällä.

### Väestö, työpaikat, palvelut ja elinkeinotoiminta

Suur-Matinkylässä asui vuonna 2018 n. 41700 asukasta. Väestöennusteen perusteella Suur-Matinkylässä asuisi vuonna 2028 n. 48600 asukasta. Suunnittelualueen lähellä kasvu keskittyy Matinkylän metroaseman ympäristöön ja väestöluvussa on huomattava mm. kasvavan Suurpellon kuulumisen suuralueeseen. Aikaisemmissa projektioissa Kuitinmäkeä on arvioitu myös muuttotappioalueeksi mm. asunt jakaumasta ja väestön ikääntymisestä johtuen. Eteläisen Kuitinmäen voidaan kuitenkin arvioida olevan kasvupainotteista metroaseman ja palveluiden läheisyyteen perustuen.

Eteläinen Kuitinmäki tukeutuu palveluiltaan enenevissä määrin Isoon Omenaan, mutta keskustatoimintojen alueella sijaitsee merkittävästi muitakin palveluita, oleellisena Olarin Prisma. Eteläisessä Kuitinmäessä alueen pohjois- ja luoteispuolella sijaitsee kolme koulua ja kuusi päiväkotia alle 400 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Ajantasa-asemakaava mahdollistaa toimistorakennuksen, joka tämän asemakaavan myötä jäisi toteutumatta. Toimitilaa sijaitsee lähialueella mm. Länsiväylän (VT51) varressa ja Länsikeskuksessa keskustatoimintojen alueen länsiosassa, sekä laajemmassa määrin Ison Omenan läheisyydessä.

### **Viher- ja virkistysalueet**

Suunnittelualue liittyy laajempaan viher- ja virkistysalueverkostoon. Lähin leikkipuisto ja urheilukenttä sijaitsevat pohjoisessa Kuitinmäenpuistossa noin 250 metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Merkittävä pohjois-eteläsuuntainen virkistysyhteys kulkee Länsiväylän ali Tynnyripuistoon ja sieltä edelleen Matinkylän virkistysalueille ja -reiteille. Yhteys jatkuu aina Matinkylän uimarantaan saakka, jonne matkaa on noin 2 km. Pohjoisessa noin 1 km:n päässä sijaitsee keskuspuiston laaja ulkoilualue ja lännessä sijaitsee Finnoonlaakson laaja ulkoilualue.

### **Kaupunkikuva**

Alueen keskeisin kaupunkitila on Piispansilta, joka kytkee Matinkylän keskuksen Olariin suunnittelualueen itäsvuulla. Vastaavan merkittävä kaupunkitila on Kuitinmäen raitti, joka kytkee keskuksen suunnittelualueen itäsvuulla. Molempien pääreittien varsilla sijaitsee kivijalkapalveluita sekä suurempia kauppia, palveluita ja toimitiloja. Kuitinmäentie on alueellinen pääkatu, joka on toteutunut autolupainotteisena.

Keskeisin rakennus suunnittelualueella on nykyinen Olarin Prisma.

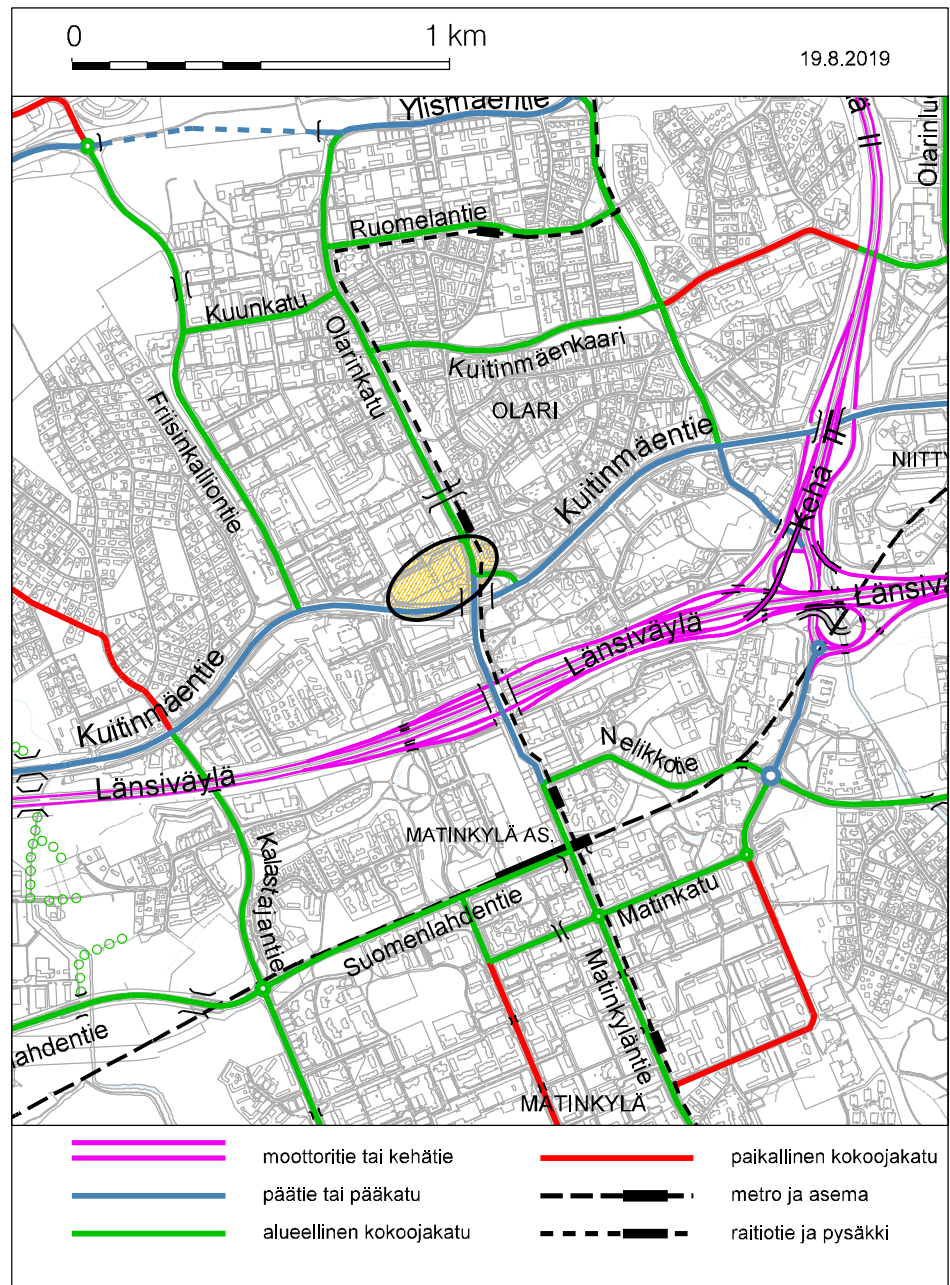
Lähialueelle rakentuvat viime vuosina lainvoimaistuneet Piispankallio ja Koronakulma asemakaavat. Näissä Kuitinmäentien vartta kehitetään kaupunkimaisemmin rakennuksiin rajautuvana pääkatuna. Piispansillan reunalle, nykyisen 12-kerroksisen rakennuksen vierelle rakennetaan vastaavaa korkeaa rakennusta.

### **Liikenne**

#### Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee Olarissa Kuitinmäentien pohjoispuolella ja Olarinkadun/Piispansillan länsipuolella. Kuitinmäentie on itä-länsisuuntainen 2+2-käis-täinen pääkatu, joka muodostaa yhteyden Tapiolasta Olarin kautta Nöykkiöön. Piispansilta on Länsiväylän ylittävä pääkatu, joka yhdistää Matinkylän Olariin. Piispansolmun eritasoliittymässä Piispansillalta on rampit Länsiväylälle lännen suuntaan, mutta idän suunnan rampit eivät ole toteutuneet. Piispansillan itä-rampeista on laadittu tiesuunnitelma vuonna 2012.





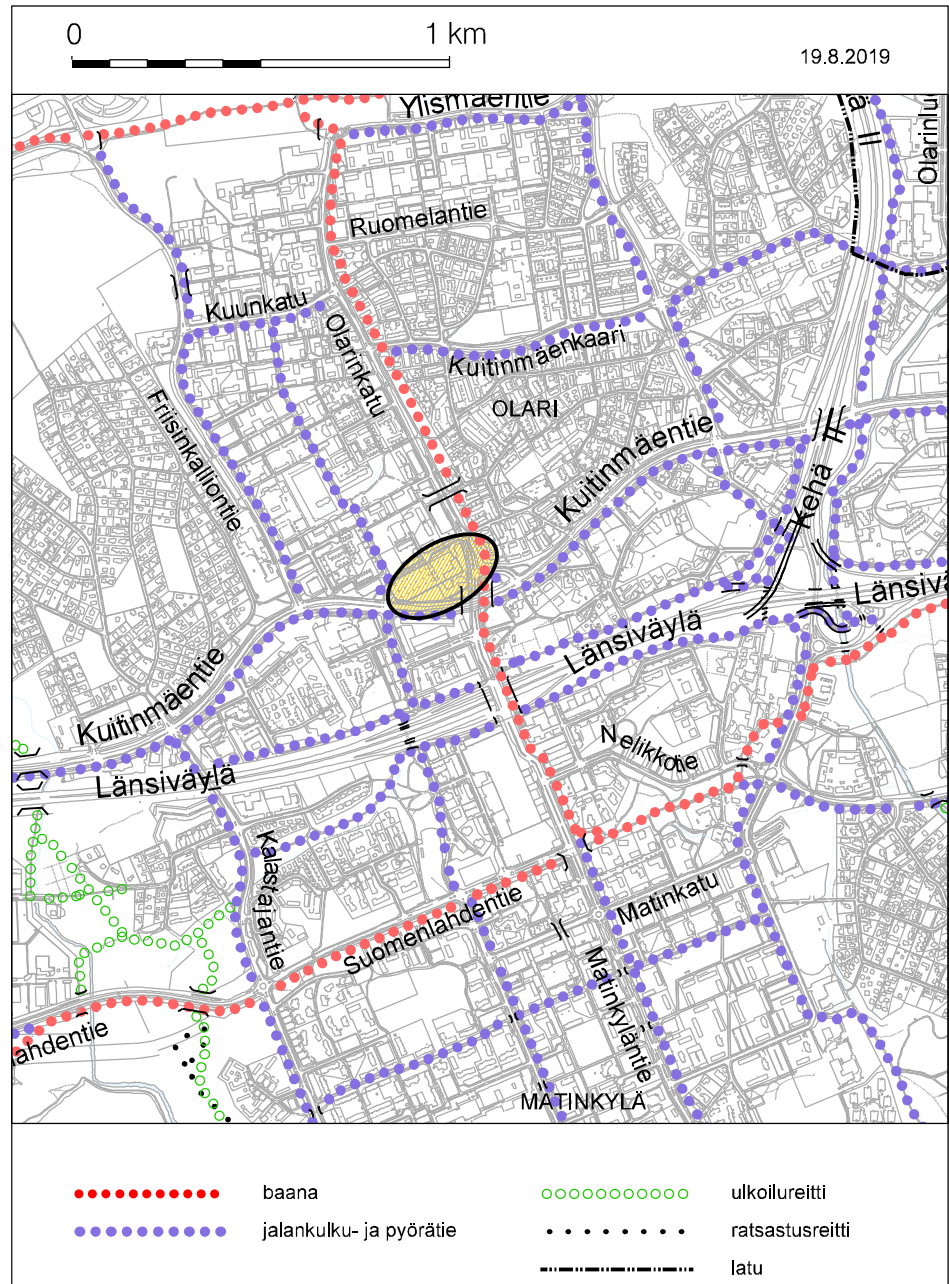
Kuva: Suunnittelualueen sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa.

Suunnittelualueen kaakkoispuolella Piispansilta ylittää Kuitinmäentien sillalla ja liittyy Olarinkatuun, jolta on yhteys alas Kuitinmäentien tasoon. Piispansillan ja Olarinkadun sekä Olarinkadun ja Kuitinmäentien liittymät ovat valo-ohjattuja. Suunnittelualueetta palvelee tonttikatu Komeetankatu, joka liittyy Olarinkatuun kiertoliittymällä. Suunnittelualueelta ei ole ajoyhteyttä Kuitinmäentielle. Tontilta on nykyisen asemakaavan sallima huoltoajon suuntaisliittymä Piispansillalle etelän suuntaan, koska päivittäistavara kaupaa palvelevat suuret ajoneuvot eivät mahdu kääntymään tontilla. Huoltoajon sisäänajo tapahtuu Komeetankadun kautta. Kaupan asiakasliikenne liikennöi Komeetankadun kautta kattopysäköintiin sekä Kuitinmäentien valo-ohjatusta liittymästä rakennuksen kellariin sijaitsevaan pysäköintihalliin.

Syksyllä 2019 keskimääräiset arkivuorokauden liikennemäärät (KAVL) suunnittelualueen kohdalla olivat Kuitinmäentiellä noin 14 800 ajon./vrk, Piispansillalla noin 9 000 ajon./vrk ja Olarinkadulla noin 7 500 ajon./vrk. Piispansillalta alas Kuitinmäentielle johtavan Olarinkadun osuuden liikennemäärä on noin 4 400 ajon./vrk. Komeetankadun liikennemääräksi on arvioitu noin 3 000-4 000 ajon./vrk.

### Jalankulku ja pyöräily

Kuitinmäentien, Piispansillan ja Olarinkadun molemmin puolin kulkee jalankulku- ja pyörätiet. Näistä Piispansillan ja Olarinkadun itäpuolinen reitti on pyöräilyn tavoiteverkossa määritelty laatureitiksi nimeltä Olarinbaana. Kuitinmäentien eteläpuolinen reitti on tavoiteverkon mukainen seutureitti.



Kuva: Suunnittelun alueen sijainti jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa.

Pääreittien lisäksi Komeetankadun eteläreunassa sijaitsee jalkakäytävä ja suunnittelun alueen läpi kulkee jalankulku- ja pyörätie, joka yhdistää Piispansillan ja Kuitinmäentien reitit.

Piispansillan molemmin puolin kulkevilla reiteillä sekä Kuitinmäentien eteläpuolisella reitillä jalankulku ja pyöräily on eroteltu toisistaan.

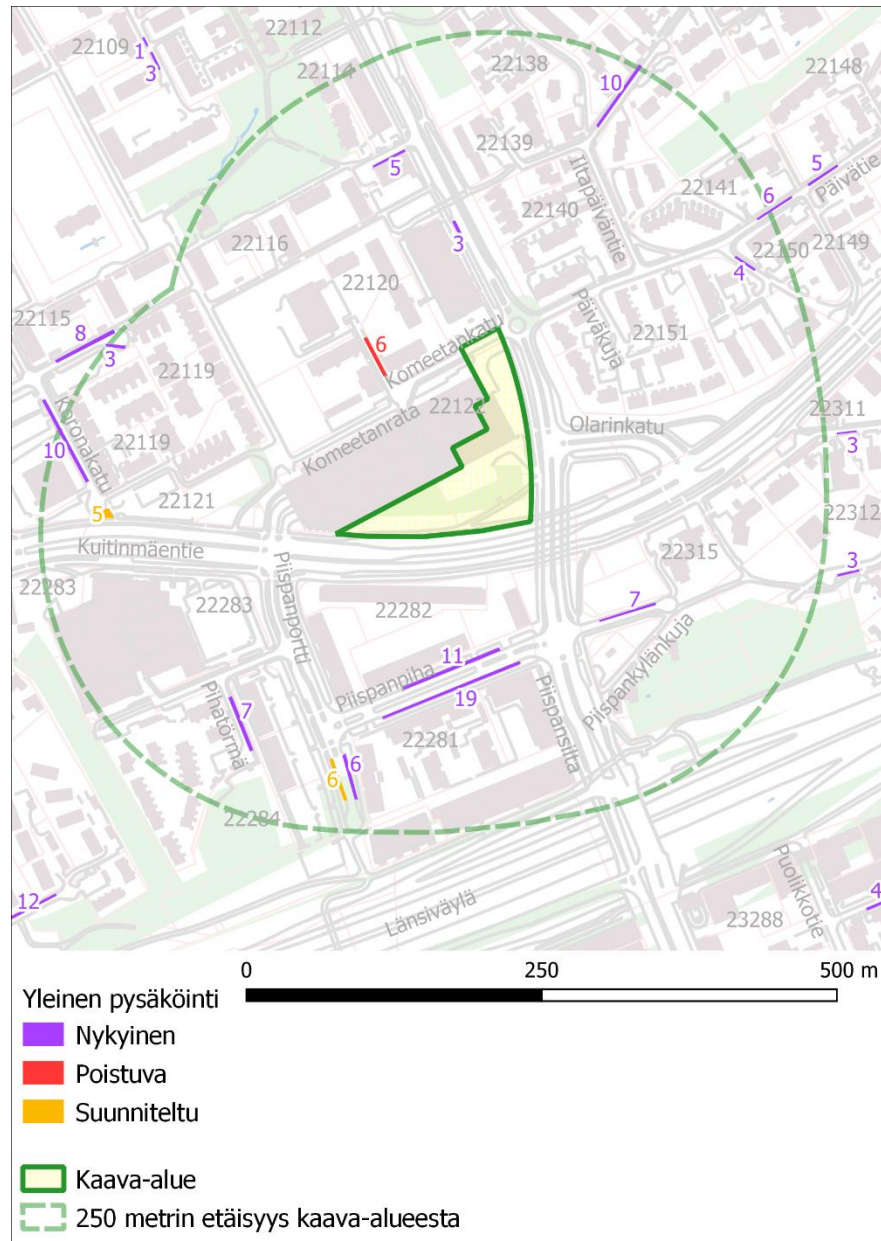
### Alueen sisäinen liikenne ja pysäköinti

Korttelissa 22122 sijaitsee nykytilanteessa päivittäistavarakauppa, jonka asiakaspysäköinti sijoittuu sekä rakennuksen kellariin että sen katolle. Ajoyhteys kellariin on Kuitinmäentieltä ja katolle Komeetankadulta. Kaavamutoksen



kohteena olevalle tontille 7 sijoittuu kaupan huolto liikenne, jolle on ajoyhteys Komeetankadulta sekä suuntaisliittymä pois tontilta Piispanpöytä. Huoltoajaja ajaa pääsääntöisesti rakennuksen läpi. Lisäksi rakennuksen itäpuolella on huoltoajolle tarkoitettu väylä.

Lähimmät yleiset pysäköintipaikat sijaitsevat kaava-alueen pohjoispuolella Olarinkadulla sekä eteläpuolella Piispanpöytä- ja Piispanpöytä-kaduilla. Kuitinmäen tiellä ei sallita kadunvarsipysäköintiä.



Kuva: Yleinen pysäköinti kaava-alueen ympäristössä.

### Joukkoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueella. Matinkylän metroasema sijaitsee noin 700 metriä suunnittelualueesta etelään Piispanpöytä varrella. Metroaseman yhteydessä on bussiterminaali, josta liikennöi suuri määrä liityntälinjoja Länsi-Espoon alueelle. Suunnittelualueella lähin pysäkki on Olarinkadulla Piispanpöytä liittymän pohjoispuolella sijaitseva pariton pohjoisen suunnan pysäkki. Etelän suuntaan lähimmät pysäkit sijaitsevat noin 200 metrin päässä suunnittelualueesta. Näillä pysäkeillä liikennöi syksyllä 2020 seuraavat linjat:

- 531 Tiistilä – Matinkylä – Olari – Espoon keskus – Jorvi
- 531B Tiistilä – Matinkylä – Olari
- 532 Matinkylä – Suurpelto – Kera – Leppävaara

- 533 Matinkylä – Suurpelto – Kauniainen – Järvenperä

Kuitinmäentiellä lähimmät pysäkkiparit sijaitsevat suunnittelualueen molemmin puolin Olarinkadun ja Piispanristin liittymien yhteydessä. Näillä liikennöivät seuraavat linjat:

- 124 Tapiola – Niittykumpu – Espoonlahti – Tillinmäki
- 124K Tapiola – Niittykumpu – Espoonlahti – Saunalahti

Lisäksi alueella liikennöi lähibussilinja 137, jonka pysäkki sijaitsee Komeetan- kadulla.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue liittyy kunnallistekniikan verkostoon. Alueen poikki Kuitinmäen- tien suuntaisesti kulkee 110kV:n suurjännitekaapeli.

#### 2.2.4 Luonnonolosuhteet

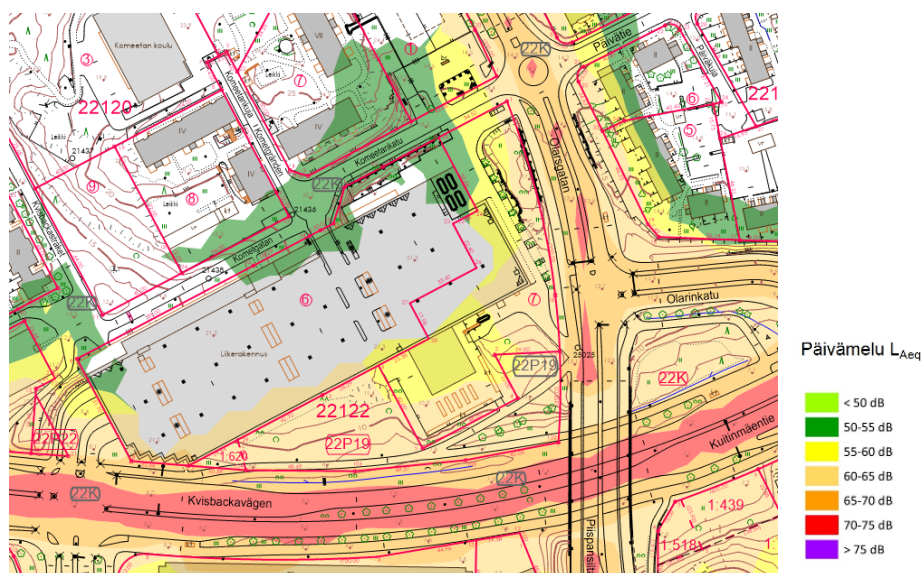
Suunnittelualue sijaitsee keskellä rakentunutta kaupunkiympäristöä ja edustaa pääasiallisesti tavanomaista kulttuurivaikutteista kaupunkiluontoa, jossa pienet metsäiset pirstaleet sijaitsevat rakennusten väleissä, puistoissa ja piholla. Suunnittelualueelta ei ole tunnistettu tavanomaisesta poikkeavia luontoarvoja.

#### 2.2.5 Suojelukohteet

Suunnittelualueelta ei ole rajattu luonnonsuojelulain luontotyyppejä. Alueelta ei ole myöskään tunnistettu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita luontokohteita.

#### 2.2.6 Ympäristön häiriötekijät

Kuitinmäentien, Piispanristin ja Olarinkadun liikenne aiheuttaa suunnittelualueelle melua ja päästöjä. Pääkaupunkiseudun meludirektiivin mukaisen meluselvityksen (2017) mukaan päivämelutaso ylittää ohjearvon 55 dB lähes koko suunnittelualueella. Suurimmalla osalla aluetta päiväajan melutaso on selvityksen mukaan 60-65 dB.



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

### 3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

#### 3.1 Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on tehostaa maankäyttöä Matinkylän keskustan, Länsimetron ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien vaikutuspiirissä. Tavoitteena on elinvoimainen, viihtyisä, sekä turvallinen ja esteetön kaupunkiympäristö. Kaavamuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

#### 3.2 Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Tavoitteena on tehokas ja ympäristöön sopiva asuinrakentamisen ratkaisu, joka muodostaa elävää ja eheää kaupunkitilaa Kuitinmäentien ja Olarinkadun varrelle. Katujen varsista tavoitellaan elävää, pääsääntöisesti kivijalkaliiketiltojen reunustamaa katutilaa. Suunnittelun aikana on muodostettu kaupunkikuvallisia tavoitteita mm. Kuitinmäentien ja Olarinkadun varren mielenkiintoisesta julkisivusta ja kaupunkikuvallisesta aksentista Piispansillan päätteessä.

#### 3.3 Osallisten tavoitteet

##### Maanomistajan tavoitteet

Asemakaavoitus on alkanut maanomistajien aloitteesta. Maanomistajien tavoitteena on toimistorakennusten korttelialueen pääkäyttötarkoituksen muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

##### Vähittäiskaupan suuryksikön tavoitteet

Vähittäiskaupan suuryksikön (nykyinen Olarin Prisma) maanomistajan ja toimijan kanssa on käyty työneuvotteluja kaavaprosessin yhteydessä. Sekä maanomistajan että toimijan tavoitteena on pitää nuoren suuryksikön liiketoiminta ennallaan keskipitkällä aikajänteellä. Toimijoiden kanssa on myös arvioitu mahdolliseksi sovittaa asuinkorttelin toiminta suunnitellulla tavalla suuryksikön toimintaan. Vähittäiskaupan suuryksikön maanomistajan ja toimijan tavoitteiden mukaista on myös ottaa jo toteutetut toimistorakentamiselle varatut kattopysäköintipaikat käyttöön ja muuttaa toteutumaton pääkäyttötarkoitus toimistoilta asumiselle.

##### Asukasmielipiteet

Asemakaava on osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa ollut nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti nimellä Koronakulma, jolloin se on käsittänyt nykyistä suunnittelualuetta laajemman kokonaisuuden. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen kaavatyö on jaettu kahdeksi kaavaksi: Koronakulmaksi ja Komeetanrinteeksi.

Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä 9 kpl.

Komeetanrinteen osuutta (kortteliä 22122 ja yleisiä asioita) koskien saatiin mielipiteitä, joissa mm. kehoitetaan minimoimaan uudisrakentamisen näkymä- ja varjostushaitat naapureille ja pyydetään varjostustarkastelua, pyydetään järjestämään liikenne siten, ettei lähialueen liikkuminen ja pysäköiminen vaikeudu. Uudisrakentamista pidetään yhtäältä liian korkeana ja massiivisena, toisaalta yksittäisissä mielipiteissä korkeaa rakentamista pidettiin sopivampana Prisman yhteyteen (kortteli 22122) kuin Koronakulmaan (kortteli 22121). Asuinkorttelin pihaa pidettiin liian pienenä. Selvitysten, vaikutusten arvioinnin ja selostuksen tärkeyttä korostettiin.

Kaavasta pidettiin suunnittelijoiden vastaanotto 21.4.2016. Palaute oli saman sisältöistä, kuin saadut mielipiteet.

Kaavaehdotuksessa kaavamuutosalueen koillispuolelle ei esitetä uudisrakentamista, vaan tämä alue varataan nykyuotoisille vähittäiskaupan suuryksikön huoltotoiminnoille. Vähittäiskaupan suuryksikön ylle sijoituvia ajantasakaavan mahdollistamia toimistokerroksia ei mahdollisteta kaavaratkaisussa. Suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota pihan ja ulkotilan laatuun ja ympäristöön soveltuvaan rakentamistapaan ja näitä on ohjattu erillisillä kaavamääräyksillä.



**Muistutukset**

Muistutuksia annettiin MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta 30 kappaletta. Useat muistutuksen jättäjät vastustivat asemakaavan muutosta. Muistutusten pääteemana on uudisrakentamisen liian suuri volyymi, etenkin korkean rakennuksen sopimattomuus Olarin kaupunkikuvaan. Valtaosassa muistutuksista mainittiin alueen lisääntyvän liikenteen aiheuttamasta turvallisuus- ja sujuvuusongelmasta.

Asemakaavakarttaan on tehtiin kaavaehdotuksesta jätettyjen muistutusten ja lausuntojen sekä vaikutusten arvioinnin perusteella pieniä tarkistuksia. Sisällöllisesti ne koskevat piha-alueiden laadun ja viihtyisyyden varmistamista, hulevesien käsittelyä. Meluntorjunnan yleismääräystä tarkennettiin. Korkean rakennuksen ylin kerros merkittiin kerrokseksi ullakkotilan sijaan. Sinne ei saa rakentaa asuntoja ja sitä koskeva määräys yhteistilojen toteuttamisvaateesta nostettiin kaksinkertaiseksi. Uusi vaade on 200k-m<sup>2</sup> yhteistiloja.

Tätä asemakaavan muutoksen selostusta täydennettiin kappaleissa 2, 4 ja 5, joissa avataan laajemmin asemakaavan muutoksen perusteluja sekä näissä vastineissa tiivistettyjä tavoitteita, laajempia suunnitelmia sekä vaikutusten arviointia.

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

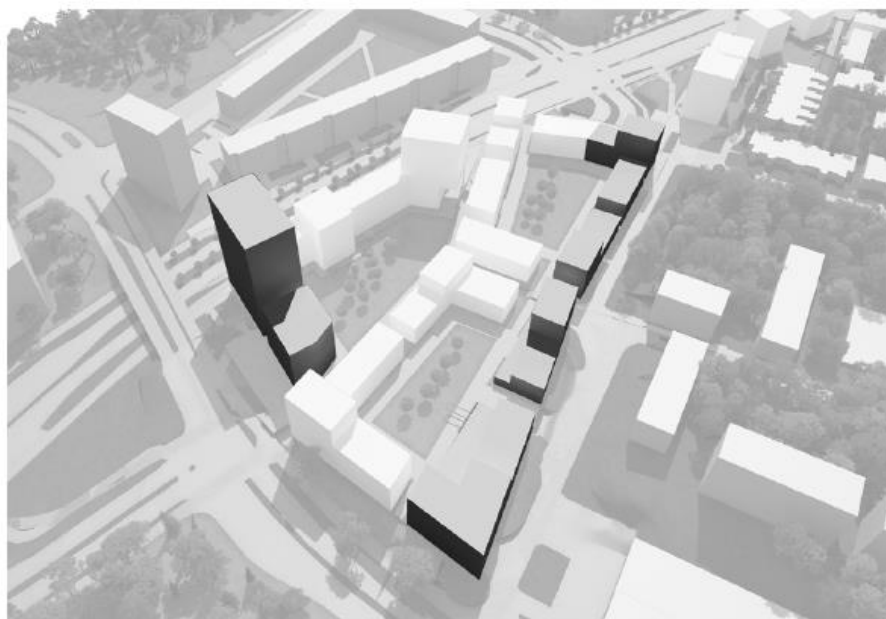
Asemakaavan muutos mahdollistaa asuinrakennuksia toteutumattomien toimistorakennusten sijalle. Kortteli laajenee kattamaan nykyisen lähivirkistysalueen. Asuinkerrostalojen korttelialueen pysäköinti sijoittuu samassa korttelissa sijaitsevan vähittäiskaupan suuryksikön katolle ja huoltoajo tukeutuu suuryksikön korttelialueeseen. Vähittäiskaupan suuryksikön huoltotoiminnot osoitetaan nyky muodossaan koilliselle korttelin osalle, joka ajantasa- asemakaavassa on toimistorakennusten korttelialuetta. Asemakaavan muutos ei mahdollista tämän koillisosan lisärakentamista.

Asuinrakentamiselle on esitetty kaupunkimainen ratkaisu keskustatoimintojen alueen suunnitteluperiaatteiden mukaisesti. Asemakaavan muutos tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja tiivistämistä ja vastaa joukkoliikenteeseen tukeutuvan asuntotuotannon osalta seudullisiin MAL-tavoitteisiin. Alue tukeutuu olemassa olevaan katu- ja kunnallistekniikan verkkoon. Olemassa olevat kevyenliikenteen yhteydet säilyvät ja niiden luonne kehittyy urbaanimmaksi.

Asemakaavassa on määrätty toteutettavaksi kivijalkaliiketila Piispan sillan ja Kuitinmäentien varsille, mikä mahdollistaa alueen palveluiden monipuolistumisen. Kivijalkaliiketila on käyttömahdollisuuksiltaan erilaista kuin vähittäiskaupan suuryksikön liiketila ja se tukeutuu elinvoimaiseen suuryksikköön sijaintinsa puolesta. Liiketila voi toimia tulevaisuudessa myös työskentelytilana.

Asemakaavan muutos mahdollistaa suuryksikön liiketoiminnan jatkumisen ja myös hieman selkeyttää kaavallista tilannetta siten, että nykyisten huoltotoimintojen alue merkitään kaavamuutoksessa toteutunutta maankäyttöä vastaavaksi ja toimistovaraus poistetaan. Liiketoiminnan jatkuvuus perustelee asemakaavan muutoksen rajausta pelkästään korttelin toteutumattomille osille sekä lähivirkistysalueelle. Maanomistajan ja toimijan kanssa on arvioitu asuinratkaisun soveltuvuus yhteisen vähittäiskaupan suuryksikön kanssa.

Kaavan valmistelun yhteydessä on vuonna 2016 tutkittu mahdollista kaukotulevaisuuden tilannetta, jossa vähittäiskaupan suuryksikkö poistuisi ja tilalle tulisi keskustamaisempaa korttelirakennetta. Tässä skenaariossa kaavamuutoksen mukainen asuinkortteli kytkeytyisi tulevaisuudessa paremmin ympäröivään korttelirakenteeseen. Tämä parempi kytkös on kaavan valmistelun taustalla tunnistettu tavoite, mutta kaava- aluetta ei ole edellä mainitun aikajänteen perusteella laajennettu koskemaan koko korttelia.



Kuva: "korttelivisio 2070", Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen 2016

## 4.2 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,07 ha. Alueen uusi kokonaisrakennusoikeus on 17 150 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeus kasvaa 1395 k-m<sup>2</sup>. Uusi aluetehokkuus on  $e=1,60$ .

Toimistorakennusten korttelialue muuttuu asuinkerrostalojen ja vähittäiskaupan suuryksikön korttelialueiksi. Ajantasakaavan mahdollistamaa toimistorakennusten rakennusoikeutta muutetaan muuhun käyttöön 15 755k-m<sup>2</sup>.

### AK-1

Asuinkerrostalojen korttelialueen, jolla sallitaan liike- palvelu- ja toimistotilojen rakentaminen (AK-1) pinta-ala on 0,59 ha. Rakennusoikeutta osoitetaan 16 200 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta asumista on 15 685 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa laskennallisesti noin 315 asukasta.

Liike-, palvelu- ja toimistotilaa on katujen varsille määrätty toteutettavaksi 515 k-m<sup>2</sup> ja mahdollistettu lisärakennusoikeutena toteutettavaksi 400 k-m<sup>2</sup>.

Korttelitehokkuus (AK-1) on  $e=2,74$ .

### KM-1

Vähittäiskaupan suuryksikön huoltotilojen korttelialueen (KM-1) pinta-ala on 0,36 ha. Vähittäiskaupan suuryksikön huoltotilojen korttelialueen (KM-1) osalta kaavamuutos ei mahdollista nykytilanteesta poikkeavaa lisärakentamista, rakennusoikeutta osoitetaan 950k-m<sup>2</sup>. Korttelitehokkuus (KM-1) on  $e=0,26$ .

### Muut alueet

Lähivirkistysaluetta poistuu kaavamuutoksen myötä 0,41 ha. Katualue kasvaa 40m<sup>2</sup> Komeetankadulla näkemävaraukseksi.

### 4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

Asemakaavan muutos sekä viereiset lainvoimaistuneet asemakaavan muutokset noudattavat kappaleessa 2.1.8 esitetyn laajemman viitesuunnittelun ratkaisua, jossa Kuitinmäentien varresta kehittyi rakennuksiin rajautuvaa, kaupunkimaista katutilaa. Piispansillan päätteestä muodostuu lainvoimaistuneiden asemakaavojen mukaisesti korkeiden rakennusten ryhmä, joka toimii kaupunkikuvallisena päätteenä Piispansillalle.



Kuva: ote suunnittelun kokonaiskuvasta vuoden 2020 aikaisesta Espoon kaupungin 3d-Matinkylä-palvelusta. Vihreät ja siniset massat kuvasivat lainvoimaisen asemakaavan ja käynnissä olevan kaavoituksen viitesuunnitelmien mukaisia kortteleita. Kuvassa Komeetanrinteen osallistumis- ja arviointisuunnitelman viitesuunnitelman kortteliratkaisu.

#### 4.3.1 Maankäyttö

##### Korttelialueet

##### Asuinkerrostalojen korttelialue AK

Kaavamuuutosalueen eteläosa osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolla sallitaan liike-, palvelu- ja toimistotilojen rakentaminen (AK-1). Korttelialueelle on katujen reunoille velvoitettu toteutettavaksi myös liike-, palvelu- tai toimistotiloja. Rakennusoikeus on sijoitettu korttelin rakennusalalle. Rakennusala sijoittuu muurimaisena kokonaisuutena Kuitinmäentien varteen ja muodostaa suojaisan pihan vähittäiskaupan suuryksikön kylkeen. Asuinkerrostalojen korttelialueen pysäköinti sijoittuu samassa korttelissa sijaitsevan vähittäiskaupan suuryksikön katolle.

Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma, joka toimii kaavaehdotuksen havainneaineistona sekä ohjeena jatkosuunnittelulle. Korttelisuunnitelmassa on esitetty ratkaisuja ja keinoja kohteen kaupunkikuvalliselle sovittamiselle ympäristöön.

##### Korkea rakentaminen

Asuinkorttelin itäosaan Piispansillan päätteeksi on osoitettu korkean rakennuksen (15 kerrosta) rakennusala. Korkean rakennuksen sivulle on jätetty rakennusalaan aukko, jotta korkea rakennus nousee erillisenä vertikaalisena massana Piispansillan päätteessä. Korkean rakentamisen periaatteet on huomioitu asemakaavoituksessa seuraavasti:

- Korkea rakennus muodostaa Piispansillan päätteeseen muiden korkeiden rakennusten kanssa ryhmän, jossa rakennus on kaupunkikuvallisesti perusteltu näkymien korkeimpana maamerkinä.
- Korkea rakennus sijaitsee n. 800 metrin päässä metroasemasta, mutta sen läheisyyteen suunnitellaan mahdollista raideliikennepysäkkiä yleiskaavan mukaisesti.
- Kaavan laadinnan yhteydessä on kuvaupotuksin tutkittu korkean rakennuksen kaupunkikuvavaikutusta. Rakennus näkyy Kuitinmäentieltä lännestä ja idästä, Olarinkadulta pohjoisesta, sekä päänäkymänä Isolta Omenalta etelästä.
- Kaavan laadinnan yhteydessä korttelisuunnitelmassa on tutkittu rakentamisen varjostusvaikutukset, jotka ovat vähäisiä ja ajoittaisia johtuen korkean rakennuksen pistemäisestä muodosta.
- Matinkylän yleiskaavan keskustatoimintojen alue on historiassaan muodostunut Länsiväylän yli Olarin ja Matinkylän kytkevänä alueena. Korkeiden rakennusten ryhmä ja suunniteltu maamerkkirakennus edesauttaa Matinkylän ja Olarin keskustatoimintojen alueen kaupunkikuvallista kytkeytymistä Länsiväylän yli, muodostaen Ison Omenan korkean rakennuksen kanssa vastaparin Piispansillan päätteisiin.
- Kolmen korkean rakennuksen rakennusryhmä lisää suunnistettavuutta kaupunkitilassa, toimien maamerkinä Piispansillan ja Kuitinmäentien risteysalueella.

### **Vähittäiskaupan suuryksikön korttelialue (KM-1)**

Korttelialue on tarkoitettu suuryksikön huolto- ym. järjestelyjä varten rakennettua nykytilan mukaisesti. Pääkäyttötarkoituksen muutoksella selkeytetään alue osana vähittäiskaupan suuryksikköä. Korttelialueen määräyksissä on mahdollistettu ajantasakaavan mukaisen ratkaisun jatkuvuus mm. maanalaisen pysäköinnin ja käyttötarkoituksen osalta. Tälle korttelialueelle ei osoiteta mahdollisuutta lisärakentamiseen, mutta asuinkorttelin toteuttaminen edellyttää kaupan LVI-järjestelmien ja niihin liittyvien poistoilmaputkien uutta sijoittamista.

### **Yhteensovittaminen liikerakennukseen**

Uusi asuinkortteli kytkeytyy tiiviisti nykyiseen Olarin Prismaan. Tämä edellyttää jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa yhteensovitusmenetelmiä myös liikerakennuksessa. Asemakaavassa on varattu asuinkortteliin kiinteistörajaa vasten erilliset alueen osat yhteensovitustarpeita varten. Maanomistajien ja toimijoiden välillä on kaavan laatijan ohjauksessa tunnustettu joitakin oleellisia yhteensovitustarpeita ja näistä on sovittu karkealla tarkkuudella kaavoituksen toteutuskelpoisuuden varmistukseksi:

- Liikerakennuksen pelastustoimintojen jatkuvuus tulee turvata, mm. poistumistiet, palokunnan pääsy eteläseinustan syöttöputkille.
- Liikerakennuksen eteläseinustan nosto-ovista joudutaan mahdollisesti luopumaan, jotta uudiskorttelin piha saadaan toiminnallisesti hyvään korkeusasemaan.
- Liikerakennuksen IV-järjestelmiin ja kanaviin aiheutuneet muutokset uudiskortteliin sovittamiseksi.
- Liikerakennuksen talotekniikan melu tulisi tarkemmassa suunnittelussa arvioida ja tarvittaessa ratkaista siten, ettei asuinkorttelin pihalle kantaudu häiritsevää melua. Melu on meluselvityksen avulla arvioitu vähäiseksi.
- Pysäköinti sijoittuu liikerakennuksen katolle ja tästä tulee muodostaa tarvittavat rasitesopimukset. Pysäköinnistä tulee toteuttaa esteettömät kulkuyhteydet asuinkortteliin.
- Ajoyhteys asuinkortteliin tulee toteuttaa rasitteena liikerakennuksen korttelialueen kautta.
- Liikerakennuksen seinää voi kiinteistöjen välisin sopimuksin hyödyntää pihan elävöittämisessä.

### **Muut alueet**

Komeetankierron kiertoliittymän lounaiskulmassa varataan katualueeksi liikenneturvallisuuden edellyttämä näkemäalue. Piispansillan ja Kuitinmäentien



kulmassa varataan katualueeksi kevytliikenneyhteyksien alue. Nämä aluevaraukset ja niiden järjestelyt on tutkittu kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa.

#### 4.3.2 Liikenne

##### Ajoneuvoliikenne

Asemakaavamuutoksessa ei esitetä muutoksia katuverkkoon. Kuitinmäentie, Piispansilta ja Olarinkatu säilyvät pää- ja kokoojakatuina, joille ei esitetä uusia tonttiliittymiä. Kaikki suunnittelualueen liikenne osoitetaan kulkemaan Komeetankadun kautta lukuunottamatta kaupan huoltoajoa, jolle sallitaan suuntaisliittymä Piispansillalle nykytilanteen mukaisesti.

Uuden asuinkorttelin laskennallinen ajoneuvoliikenteen tuotos on noin 350-400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tämä tarkoittaa noin kymmenen prosentin kasvua Komeetankadun nykyiseen liikennemäärään nähden. Aamu- ja iltahuipputunteina asuinkorttelin ajoneuvoliikenteen tuotoksen voidaan arvioida olevan noin 50-70 ajoneuvoa tunnissa. Suhteellinen lisäys nykytilanteeseen nähden on aamulla suurempi kuin illalla, koska Komeetankadun liikennekuormitus painottuu iltahuipputuntiin päivittäistavarakaupan tuottaman liikenteen takia. Nykyinen asemakaava mahdollistaa kortteliin toimistorakentamista, joka ei ole toteutunut. Toimistojen laskennallinen liikennetuotos olisi noin kolminkertainen asuinkortteliin nähden johtuen toimistojen suuremmasta kävijämäärästä kerrosneliometriä kohden. Kaavallisella tasolla asemakaavamuutos siis pienentää Komeetankadun potentiaalista liikennemäärää.

Etelä-Espoon tiivistyvä maankäyttö lisää liikennettä alueella. Liikenne-ennusteen mukaan vuonna 2040 keskimääräisen arkivuorokauden liikennemäärä suunnittelualueen kohdalla on Kuitinmäentienellä noin 15 000, Piispansillalla noin 12 000 ja Olarinkadulla noin 9 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Komeetankadun toimivuuteen vaikuttavat alueen muut maankäytön muutokset sekä Olarinkadun liikenneratkaisut. Nykytilanteessa Komeetankadun ja Olarinkadun välisessä liittymässä on kiertoliittymä, joka mahdollistaa melko sujuvan kulun pääsuunnalle ja sitä pitkin kulkevalle joukkoliikenteelle. Liittymään on mahdollista toteuttaa myös valo-ohjaus ja kääntymiskaistoja. Niiden toteuttaminen ei kuitenkaan ole välttämätöntä Komeetanrinteen kaavamuutoksen seurauksena, joten liittymään ei ole tämän hankkeen yhteydessä esitetty muutoksia.

##### Jalankulku ja pyöräily

Nykyinen yhdistetty jalankulku- ja pyörätie Piispansillan ja Kuitinmäentien välillä siirretään uuden asuinkorttelin kohdalta lähemmäksi katuja. Kunnallistekniikan suunnitelmassa (Sitowise 2019) väylä on osoitettu neljä metriä leveänä ja sen pituuskaltevuus on 8 prosenttia. Myös Kuitinmäentien varressa sijaitsevan yhdistetyn jalankulku- ja pyörätien linjausta muutetaan hieman ja se on mahdollista levenittää 4,5 metriä leveäksi. Väylien välille osoitetaan uudet portaat, jotka parantavat jalankulun yhteyksiä Piispansillan muodostamien tasoerojen välillä. Suunnitellut muutokset on esitetty selostuksen liitteenä olevassa katukartassa.

##### Alueen sisäinen liikenne ja pysäköinti

Ajoyhteys uuteen asuinkortteliin osoitetaan Komeetankadulta KM-1-korttelin kautta nykyisen liikerakennuksen itäpuolelta. Ajoyhteys on merkitty ohjeellisena asemakaavaan. Asemakaavassa on osoitettu liittymäkielto Kuitinmäentielle ja Olarinkadulle lukuunottamatta huoltoliikenteen suuntaisliittymää, joka on sallittu nykytilanteen mukaisesti.

Autopaikkoja vaaditaan toteutettavaksi asunnoille vähintään yksi autopaikka 110 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Jos tontille rakennetaan valtion tukemia opiskelija-asuntoja, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 40 %. Liike-, toimisto- ja palvelutiloille autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi autopaikka 100 kerrosneliometriä kohden.

Uuden asuinkorttelin asukas pysäköinti hyödyntää liikerakennuksen katolla sijaitsevia autopaikkoja, jotka on alunperin toteutettu asemakaavan mukaisten toimistotilojen käyttöön. Tästä syystä asuinkortteliin ei osoiteta tilavarauksia pysäköinnille. Sisäpihalle saa sijoittaa ainoastaan liikuntaesteisten autopaikkoja.

Kaava-alueelle ei osoiteta yleistä pysäköintiä. Lähimmät yleiset autopaikat sijaitsevat korttelin pohjoispuolella Olarinkadulla sekä eteläpuolella Piispanportti- ja Piispanpiha-kaduilla. Yleisen pysäköinnin määrä ei täytä laskentaohjetta yksi yleinen autopaikka 1500 asuinkerrosneliometriä kohden. Yleistä pysäköintiä ei ole mahdollista lisätä nykyisille katualueille liikenteen sujuvuuden, liikenneturvallisuuden ja käytävissä olevan tilan takia.

Pyöräpysäköintiä vaaditaan toteutettavaksi asunnoille vähintään yksi pyöräpaikka 30 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään kaksi pyöräpaikkaa asuntoa kohden. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset asuntojen pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Liike-, toimisto- ja palvelutiloille tulee toteuttaa vähintään yksi pyöräpaikka 30 kerrosneliometriä kohden.

Asuinkorttelin huoltoliikenne tapahtuu Komeetankadun kautta KM-1-kortteliin osoitettua ajoyhteyttä pitkin. Asuinkorttelin sisäpihalle on ajoyhteys rakennukseen osoitettavan kulkuaukon kautta. Kuitinmäentien varteen sijoitettavien liiketilojen suunnittelussa tulee huomioida, että Kuitinmäentietä ei ole mahdollista osoittaa tonttiliittymää huoltoajon käyttöön. Rakennusten pelastus perustuu omaehtoiseen pelastautumiseen parvekeluukkujen tai pelastusportaiden kautta.

#### Joukkoliikenne

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä myös tulevaisuudessa. Länsimetron toisen vaiheen valmistuttua Matinkylän metroasemalta on yhteys myös Kivenlahden suuntaan. Metron toisen vaiheen liikennöinnin alkessa myös liityntälinjasto muuttuu ja linjaston suunnittelu alkaa vuoden 2020 aikana. Toistaiseksi tiedossa on ainakin runkolinja 520 Martinlaakso–Leppävaara–Matinkylä, jonka on suunniteltu liikennöivän Piispansiltaa ja Olarinkatua pitkin.

Lisäksi MAL 2019 -suunnitelmaluonnoksessa on esitetty mahdollinen raitiotieyhteys Matinkylä–Suurpelto–Kera–Leppävaara, joka on myös esitetty kulkemaan Piispansiltaa ja Olarinkatua pitkin. Alustavissa tarkasteluissa mahdollinen pysäkki sijoittuisi Olarinkadulle Komeetankadun liittymän pohjoispuolelle. Raitiotien toteuttamisesta ei kuitenkaan ole vielä päätöstä. Vaihtoehtoisesti Olarinkatu säilyy joukkoliikennekäytävänä, jota liikennöidään runkobusseihin.

### **4.3.3 Palvelut**

Kaavamerkinnöillä on osoitettu liike-, palvelu- tai toimistotilan rakentamisvelvoite Kuitinmäentien ja Piispansiltaa puoleisiin maantasokerroksiin. Näitä tiloja sallitaan tämän lisäksi lisärakennusoikeutena maantasokerroksissa. Korttelisuunnitelmassa on esitetty ratkaisu, jossa liiketilat toteutuvat osin läpi rungon, osin kadun varrella ja ovat siten eri kokoisia. Liiketilat ovat luonteeltaan soveliaita pienimuotoisille palveluille ja tukeutuvat keskustatoimintojen alueen muihin vetovoimaisiin palveluihin.

Vähittäiskaupan suuryksikön huoltotoiminnot on osoitettu omalle korttelialueelle, mikä palvelee jatkossa nykyistä kaavaratkaisua paremmin suuryksikön itsenäistä toimintaa.

### **4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto**

Alue liitetään kunnallistekniseen verkkoon. Sähkönjakelun tarvitsemat muuntamotilat on kaavamääräyksellä ohjattu rakennuksiin.

#### 4.3.5 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Maaperä on rakennettavuudeltaan kohtuullinen. Kaava-alueella ei ole tunnistettu valvontakohteita.

#### 4.3.6 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Asuinkorttelin osalta kaava-alue rakentuu tiiviisti ja nykyinen luonnonympäristö muuttuu. Pihan ja katualueen rakentamatta jäävät osat toimivat maavaraisena kasvualustana, jolle tulee istuttaa puita ja pensaita. Korttelisuunnitelmassa sekä kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on esitetty pihan- ja maisemasuunnitelma näistä alueista. Pihan rakennustavasta on määrätty kaavan yleismääräyksissä.

#### 4.4 Kaavan mukaiset suojelukohteet

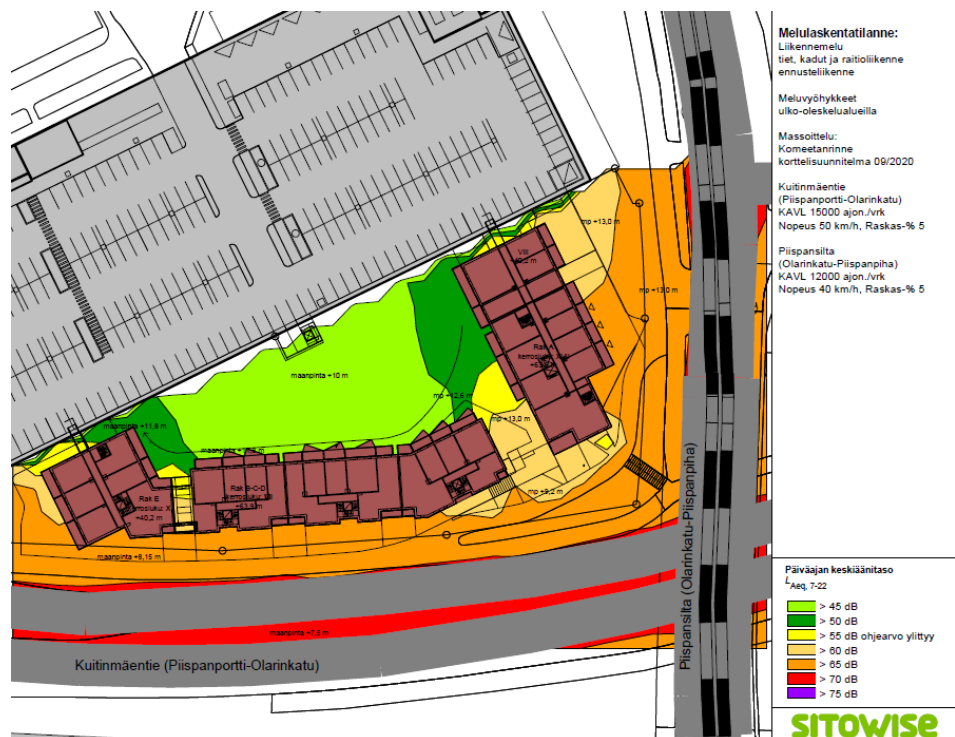
Kaavamuutosalueella ei sijaitse tunnistettuja suojelukohteita.

#### 4.5 Ympäristön häiriötekijät

Kuitinmäentien, Piispan sillan ja Olarinkadun liikenne aiheuttaa alueelle melua ja päästöjä.

Melun leviämistä on selvitetty alueelle laaditun kunnallistekniikan yleissuunnitelman yhteydessä (Sitowise 2019). Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen meluselvitystä on päivitetty huomioiden MAL 2019 -sopimusluonnoksen mukainen mahdollinen raitiotieyhteys Matinkylä–Suurpelto–Kera–Leppävaara. Lisäksi päivitettyyn meluselvitykseen on lisätty tarkastelut asuinkorttelin viereisen päivittäistavarakaupan LVI-laitteiden vaikutuksesta asuinkorttelin melutasoon sekä tarkennuksia julkisivujen ja parvekkeiden melutilanteeseen.

Meluselvityksen mukaan viitesuunnitelman mukaiset rakennukset suojaavat sisäpihan leikki- ja oleskelualueutta hyvin melulta. Lähes koko pihan-alueella alituu päiväajan ohjearvon mukainen 55 desibeliä ennustevuonna 2040. Kuitinmäentien ja Olarinkadun varsilla sijaitsevilla korttelin osilla melutaso ylittää paikoin 65 desibeliä, joten näille alueille ei tule sijoittaa asuinkorttelin leikki- ja oleskelualueita. Asemakaavamääräyksellä on määrätty, että leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa melukatveeseen.

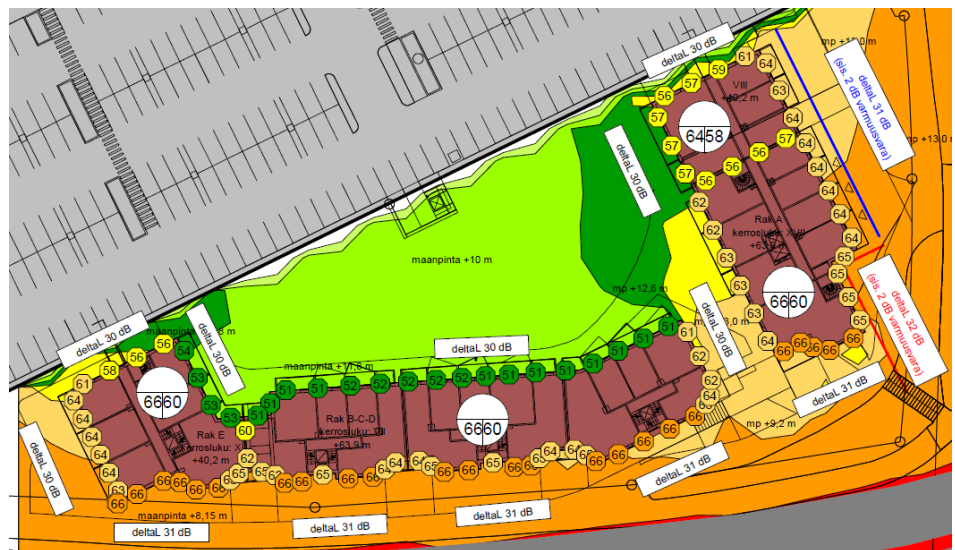


Kuva: Päiväajan melutaso ennustetilanteessa 2040 (Sitowise 2020)

Rakennusten julkisivuihin kohdistuu melua etenkin Kuitinmäentien varrella, jossa julkisivun keskimelutaso ylittää 65 desibeliä ja suurin melutaso on 66 desibeliä. Tästä syystä asemakaavassa määrätään, että Kuitinmäentien puoleisen julkisivun ääneneristävyyden tulee olla vähintään 32 dB, jotta asunnoissa saavutetaan sisätilojen ohjearvo 35 dB. Muilla julkisivuilla ohjearvon saavutetaan tavanomaisilla rakenteilla eikä ääneneristävyydestä määrätä kaavassa. Lisäksi kaavassa määrätään, että julkisivuilla, joihin kohdistuu yli 65 dB melutaso, asuntojen on avauduttava myös hiljaisemman julkisivun suuntaan.

Asemakaavamääräystä on muutettu Uudenmaan ELY-keskuksen 7.7.2022 tekemän oikaisukehotuksen johdosta. Aiemmassa asemakaavamääräyksessä edellytettiin, että asunnoille, joiden julkisivuun kohdistuu yli 65 dB, tulee järjestää tuuletusikkuna, jonka kohdalla alittuu ulko-oleskelutilojen ohjearvo 55 dB. ELY-keskuksen oikaisukehotuksen mukaan tuuletusikkunan suojaaminen ei olisi ollut riittävä toimenpide varmistamaan asunnon terveellisyys. Oikaisukehotuksen seurauksena tuuletusikkunaa koskeva määräys on poistettu ja lisätty vaatimus asunnon avautumisesta alle 55 dB:n julkisivulle. Muutoksella ei ole vaikutusta meluolosuhteisiin sisällä asunnoissa, koska julkisivujen ääneneristävyyttä koskevan kaavamerkinnän mukaisesti asunnon sisällä tulee alittua sisätilojen ohjearvo 35 dB.

Muutettua asemakaavaa on mahdollista toteuttaa eri tavoin. Korkeassa rakennuksessa asunnon avaaminen alle 55 dB:n suuntaan ei liene mahdollista, koska meluselvityksen 21.10.2020 mukaan yli 55 dB melutaso kohdistuu rakennuksen ylimmissä kerroksissa kaikille julkisivuille. Matalammassa lamellitalossa sisäpihan puoleisella julkisivulla melutaso alittaa 55 dB, joten kaavamääräys on mahdollista toteuttaa läpitalon asunnoilla. Muita vaihtoehtoja on sijoittaa rakennuksen meluisimmalle kohdalle porraskäytäviä, yhteistiloja tai koko asunnon levyisiä parvekkeita, joiden parvekelasit pienentävät asunnon julkisivuun kohdistuvaa melutasoa.



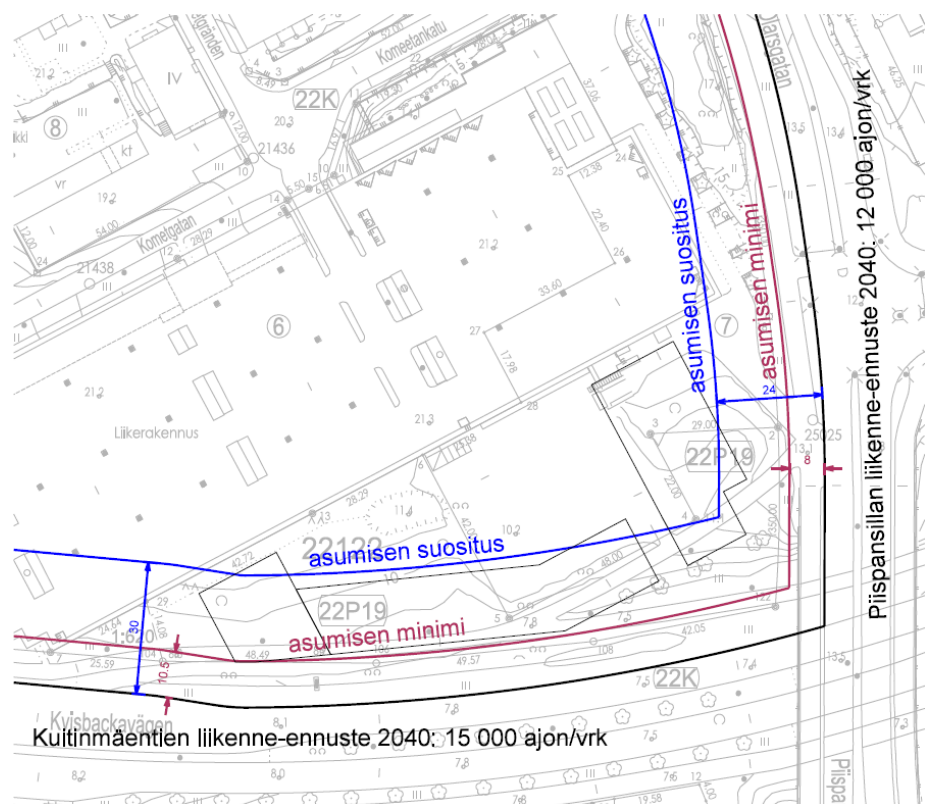
Kuva: Julkisivuun kohdistuvat suurimmat päiväajan keskimelutasot ennustetilanteessa 2040 (Sitowise 2020)

Meluselvityksessä on tutkittu myös mahdollisen raitiotien vaikutusta julkisivuille kohdistuviin enimmäisäänitasoihin. Piispansilalla kulkevan raitiovaunun nopeudeksi on oletettu 40 km/h, jolloin Piispansilan puoleiseen julkisivuun kohdistuva enimmäisäänitaso on korkeimmillaan 73 dB. Sisätilojen enimmäisäänitason suositusarvo on 45 dB, eli suositusarvon alittamiseksi Piispansilan puoleisen julkisivun ääneneristävyyden olisi oltava 28 dB. Keskiäänitasosta johtuva 30 dB ääneneristävyys on siis tämän kohteen osalta määräävä ja se saavutetaan tavanomaisin rakentein.

Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on lasitettava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla. Kuitinmäentien puoleisella julkisivulla parvekelasitusten ääneneristävyydsvaatus on 12 dB. Kaavaehdotuksen

nähtävillä olon jälkeen kaavamääräyksiin on lisätty myös mahdollisuus korvata melualueille sijoitettavat parvekkeet viherhuoneilla. Viherhuoneissa melutaso ei saa ylittää päivällä 45 dB keskiäänitasoa, eli niiden ääneneristävyyksivaatimus on suurempi kuin parvekkeilla, joilla sovelletaan ulko-oleskelualueiden ohjeita 55 dB.

Ilmanlaadun osalta suunnittelussa on tarkasteltu HSY:n minimi- ja suositusarvoja asumiselle. Kuitinmäentien ennusteliikennemäärä on noin 15 000 ajon./vrk, jolloin asumisen minimietäisyys Kuitinmäentien ajoradan reunasta on noin 10,5 metriä ja suositusarvo 30 metriä. Piispansillan ennusteliikennemäärän 12 000 ajon./vrk mukainen minimietäisyys on noin kahdeksan ja suositusarvo 24 metriä ajoradan reunasta. Minimietäisyydet täyttyvät asemakaavaehdotuksen mukaisilla rakennusaloilla. HSY:n suositusarvo ei täyty missään rakennuksen osalta. Tästä syystä asemakaavassa on annettu määräys asuntojen ilmanoton sijoittamisesta ja suodattamisesta. Lisäksi Kuitinmäentien ja Piispansillan katutasoon ei saa sijoittaa asuntoja. Sisäpihan oleskelualueella asumisen suositusarvo täyttyy.



Kuva: Liikenne-ennusteen perusteella lasketut ilmanlaadun minimi- ja suositusarvot asumiselle.

#### 4.6

#### Nimistö

Nimistö ei muutu.



## 5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

### 5.1 Vaikutusten yleisarviointi

Kaavan merkittävät vaikutukset liittyvät maankäyttömuotojen yhteensovittamiseen, toimitilan ja asumisen mitoittamiseen, terveelliseen, turvalliseen ja viihtyisään ympäristöön, sekä kaupunkikuvaan keskustatoimintojen alueella Kuitinmäentien varrella.

Kaavamuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan, yleiskaavan, laadittujen kehittämissuunnitelmien ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti. Kaavamuutos vähentää toimitilan kaavavarantoa, mutta kivijalkaliiketilaa monipuolistaa ihmisten jalankulkuympäristöä. Keskustatoimintojen alue on nykyisellään hyvin sekoitettua ja toimitilamitoitus säilyy tavoitteen mukaisena, vaikka osa kaavavarannosta muutetaan asumiselle.

Kaupunkikuva muuttuu rakennetummaksi ja Kuitinmäentie rajautuu katutilana selkeämmin. Korkea rakennusmassa muodostaa kaupunkikuvallisesti tunnistettavan päätteen Piispansilalle yhdessä eteläpuolella olevan ja kaakkoispuolelle suunnitellun korkean rakennuksen kanssa.

Toimijoiden ja maanomistajien kanssa on arvioitu, että asuminen voidaan yhteensovittaa toimintaansa jatkavan vähittäiskaupan suuryksikön kortteliin. Asemakaavaratkaisu perustuu kattopysäköinnin hyödyntämisen osalta suuryksikön ajantasakaavaan ja maanomistajien välisiin olemassa oleviin rasitesopimuksiin, sekä vaikutusten arviointiin yhdessä maanomistajien kanssa. Ratkaisu vaikuttaa pitkällä aikajänteellä suuryksikön korttelialueen jatkokehitettävyyteen.

Kaavamuutoksen suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön turvaamiseen, sillä tontti on lähtökohdiltaan erittäin haasteellinen. Rakennukset on sijoitettu siten, että ne suojaavat pihaa liikennemelulta. Toisaalta rakennukset on sijoitettu mahdollisimman lähelle katua, ilmanlaatu ja melu huomioiden, jotta pihasta tulee iso ja valoisa.

### 5.2 Vaikutusten arviointitaulukko

Asemakaavan vaikutuksia on arvioitu seuraavassa taulukossa verrattuna ajantasa-asemakaavan mahdollistamaan nykytilanteeseen.

#### Selite

Plussien ja miinusten määrä kuvaa ensisijaisesti vaikutuksen laajuutta, ei sen merkittävyyttä. Suluissa on arvioitu vaikutuksia, jotka liittyvät asemakaavan mahdollistamiin, mutta epävarmoihin skenaarioihin.

= Kielteisen ja myönteisen vaikutuksen arvioidaan olevan tasapainossa, nykytilannetta muuttamaton tai mieltymyskysymys.

#### Myönteiset vaikutukset

+++ Vaikutukset koskevat laajaa kaupunkirakennetta tai ovat muutoin tähdellisiä.

++ Vaikutukset koskevat lähialuetta, ovat muutoin merkittäviä, tai epäsuorat vaikutukset koskevat laajaa kaupunkirakennetta.

+ Vaikutukset koskevat vain välitöntä lähiympäristöä tai ovat vähäisiä.

#### Haittavaikutukset

--- Vaikutukset koskevat laajaa kaupunkirakennetta tai ovat muutoin tähdellisiä.

-- Vaikutukset koskevat lähialuetta, ovat muutoin merkittäviä, tai epäsuorat vaikutukset koskevat laajaa kaupunkirakennetta.

- Vaikutukset koskevat vain välitöntä lähiympäristöä tai ovat vähäisiä.

Vaikutusala	Vaikutuksen laajuus	Perustelu
Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	++	<p>Kaavamuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti. Kuitinmäentien varsi kehitty kaupunkimaisemmaksi. Liiketila luo puitteita Kuitinmäentien varren ja yleiskaavan keskustatoimintojen alueen elävöitymiselle.</p> <p>Kaavamuutosalue sijaitsee HSL:n kestävien kulkutapojen SAVU-luokituksen parhaalla seudullisella saavutettavuusvyöhykkeellä ja yleiskaavan keskustatoimintojen alueella, joten sen tehokas ja kaupunkitilaa elävöittävä täydennysrakentaminen on tavoitteellista.</p>
	(-)	<p>Korttelisuunnitelman mukainen pysäköinti vähittäiskaupan suuryksikön katolla konkretisoi rasiteautopaikkojen merkityksen ja siten vaikeuttaa suuryksikön korttelin jatkokehitystä, vaikka ratkaisu perustuukin jo olemassa oleviin rasitesopimuksiin ja ajantasakaavaan. Asuinkorttelin käyttöikä eroaa mahdollisesti ajantasakaavan mahdollistaman toimistorakennuksen käyttöiästä ja lienee suuryksikköä pidempi. Asuinkorttelin autopaikkoja on mahdollista tutkia mahdollisen tulevaisuuden muutoksen yhteydessä esimerkiksi suuryksikön alaiseen pysäköintihalliin, kun alueen maankäyttö kehittyy. Vaikutus on mahdollinen ja tiedostettu korttelin toimijoiden ja maanomistajien kanssa.</p>
	+	<p>Maankäytön monipuolisuus ja mitoitus: Asemakaavan muutoksella on tasaava vaikutus yleiskaavan keskustatoimintojen alueen maankäytön monipuolisuuteen. Toimistokorttelin toteutumaton rakennusoikeus poistuu ja yleiskaavan keskustatoimintojen alueen mahdolliset työpaikat muuttuvat asumiseksi.</p> <p>Paikkatietoaineistosta tutkittuna Matinkylän yleiskaavallisen keskustatoimintojen alueen kokonaisrakennusoikeudesta noin 37% on asuinrakentamista. Huomioiden lainvoimaiset asemakaavat, asuinkerrosala olisi 43% tulevasta kokonaisrakennusoikeudesta. Komeetanrinteen kaavamuutoksen myötä asuinrakentamisen osuus olisi noin 46%.</p> <p>Korttelissa maankäyttö monipuolistuu huomioiden oleva vähittäiskaupan suuryksikkö. Vaikutusta uudiskorttelissa on parannettu edellyttämällä kaavamääräyksen kivijalkaliiketilaa. Yleiskaavan näkökulmasta liike- ja toimistorakentamisen osuuden lisääminen tai siihen käyttötarkoitukseen annetun lisärakennusoikeuden käyttö edelleen vahvistaisi keskustatoimintojen alueen monipuolisuutta tulevaisuudessa. Liiketilamitoituksessa ja tavoitteissa on huomioitu nykyinen Olarin Prisma, joka on luonteeltaan erilaista, kuin kivijalkaliiketila.</p>

	=	Maankäyttömuodot sopivat yhteen ja niiden vaiheistus on tarkoituksenmukainen: Vähittäiskaupan suuryksikön arvioidaan jatkavan toimintaansa hyvän kauppapaikan sekä nuoren rakennuksen käyttöiän puitteissa kymmeniä vuosia. Vähittäiskaupan suuryksikön maanomistajan ja toimijan kanssa on arvioitu, että asemakaavan muutoksen mahdollistamat maankäyttömuodot sopivat yhteen eivätkä merkittävästi heikennä toistensa mahdollisuuksia.
	(+)	Ajantasa-asemakaavan mahdollistama toimistokortteli ei ole toteutunut ja huomioiden hyvä sijainti voidaan arvioida, että asuinkortteli toteutuu ja tehostaa keskustatoimintojen aluetta toimistokorttelia nopeammalla aikajänteellä.
	+	Asemakaavan muutos antaa kaupunkikuvan kehittymiselle hyvät edellytykset. Kuitinmäentien varsi kehittyy keskustatoimintojen alueen tyypisenä rakennusmassojen rajaamana katutilana. Rajattu katutila muodostaa yhtenäisen jatkumon eteläpuolisen naapurin sekä länsipuolelle kaavoitetun Koronakulman kanssa.  Asemakaavamääräyksissä on huomioitu Espoon korkean rakentamisen periaatteet. Korkea rakentaminen muodostaa yhtenäisen kolmen tornitalon ryhmän ja päätteen Piispansillalle, jolloin ajantasa-kaavan mahdollistamat kaksi tornitaloa eivät jää irralliseksi pariiksi.  Asemakaavamääräyksiin on määritelty rakentamistapaa ja sovitettu se ympäristön ja Kuitinmäen rakennuskantaan. Asemakaava on laadittu melko tarkkarajaiseksi, eikä se mahdollista viitteenä olevasta korttelisuunnitelmasta merkittävästi poikkeavia toteutustapoja kaupunkikuvallisesti näkyvässä kohdassa.
	+	Korkean rakentamisen periaatteita on sovellettu kaavan laadinnassa, tarkemmin eriteltynä kappaleessa 4.3.1. Korkeiden rakennusten ryhmä ja suunniteltu maamerkkirakennus edesauttaa Matinkylän ja Olarin keskustatoimintojen alueen kaupunkikuvallista kytkeytymistä Länsiväylän yli.
<b>Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen</b>	=	Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ajoneuvoliikenteen järjestelyihin. Katujen ratkaisut säilyvät nykytilanteen mukaisina. Uuden asuinkorttelin pysäköinti sijoitetaan viitesuunnitelman mukaan päivittäistavarakaupan pysäköinnin yhteyteen, jolla on vaikutusta Komeetankadun liikenteeseen. Asuinkorttelin laskennallinen ajoneuvoliikenteen tuotos on noin 350-400 ajon/vrk, mikä tarkoittaa noin 10 prosentin lisäystä nykyliikennemäärään nähden. Toisaalta nykyisen asemakaavan mahdollistaman toimistorakentamisen potentiaalinen liikennetuotos olisi asuinkorttelia suurempi, joten kaavallisella tasolla asemakaavamuutos pienentää laskennallista liikennetuotosta korttelissa.

	+	Asemakaavamuutos muuttaa jalankulun ja pyöräilyn reitin linjausta Kuitinmäentien ja Piispan sillan välillä. Kaavamuutoksen myötä reitin linjauksesta tulee hieman nykyistä mutkikkaampi. Kaavoituksen yhteydessä laaditussa kunnallistekniikan yleisuunnitelmassa on esitetty uudet portaat Piispan sillan alapuoliselta reitiltä ylätasolta, mikä parantaa jalankulun yhteyksiä alueella. Suunnitelma mahdollistaa Kuitinmäentien pohjoispuolisen jalankulku- ja pyörätien leventämisen. Lisäksi kaavaehdotuksessa on huomioitu jalankulun ja pyöräilyn näkemäalue Olarinkadun ja Komeetankadun liittymässä.
<b>Vaikutukset luontoon ja maisemaan</b>	=	Kortteli ja Kuitinmäentien varsi muuttuu rakennetuksi ja olevaa puustoa kaadetaan puretun puutarhamyymälän reunoilta. Alueella ei ole tunnistettu tavanomaisesta poikkeavia luontoarvoja.  Keskustatoimintojen alue eteläisessä Kuitinmäessä on kokonaisuutena tiivistyvässä kehityksessä ja Kuitinmäentien varsi on kehittymässä urbaaniman luonteiseksi sekä tämän, että viime vuosina lainvoimaistuneiden ja toteutettujen asemakaavojen myötä.
	-	Alueen rakentamisen myötä läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa, kosteutta sitovaa puustoa kaadetaan ja hulevesien määrä lisääntyy alueella, kun hulevesien imeytyminen olevaan maanvaraiseen kasvillisuuteen ja maaperään häiriintyy. Kaavassa määrätään kuitenkin alueelle istutettavasta kasvillisuudesta sekä hulevesien viivyttämisestä alueella, minkä avulla pyritään lieventämään vaikutuksia.
<b>Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)</b>	-	Kuitinmäentie ja Piispan sillalta aiheuttavat kortteliin melu- ja päästöhaittaa.  Vaikutusta on lievennetty sijoittamalla rakennusmassa siten, että se suojaaa pihaa vaikutuksilta. Meluselvityksellä on todettu korttelisuunnitelman mukaisen pihan ja asuntojen melusuojauksen riittävyys ja asiasta on määrätty kaavakartalla sekä yleisissä määräyksissä. Ensimmäiseen kerrokseen Kuitinmäentien ja Piispan sillan puolelle ei saa sijoittaa asuntoja ja ylemmissä kerroksissa asuntojen tulee täyttää melun osalta asetetut ohjearvot.  Kaavan mukainen ratkaisu täyttää ilmanlaadun osalta HSY:n suosittamat rakentamisen minimietäisyydet kaduista.  Kaavaehdotuksen nähtävillöön jälkeen vaikutuksen arviointia on tarkennettu ja sen kautta myös melun torjuntaa koskevaa yleistä määräystä on täsmennetty.
	-	Uudisrakentaminen aiheuttaa varjostusta lähimpien pohjoispuolisten naapurien eteläpihoille, vähittäiskaupan suuryksikön katolle ja katutiloihin. Pistemäisen, noin 70-150m päässä pihosta sijaitsevan rakennuksen varjostusvaikutus on hyvin lyhytjaksoista.

	=	Uudisrakentamisella on vaikutuksia naapurien ikunanäkymiin, jotka muuttuvat kaupunkimaisemmiksi. Korkean rakentamisen kaukonäkymän peittoaikutukset ovat vähäisiä pistemäisen rakennusmassan vuoksi. Näkymiä on arvioitu mm. kuva-sovitteiden avulla korttelisuunnitelmassa.
	-	Uudiskorttelin piha on varjoisa ja vastaa kantakaupunkimaisen umpikorttelin pihaa. Pihan varjoisuutta on lievennetty aukottamalla rakennusala. Rakennusten sijoittuminen mahdollisimman lähelle Kuitinmäentietä avartaa pihaa.
	+	Rakennuksiin osoitettu kivijalkaliiketila sekä asuminen mahdollistaa lähipalveluiden ja niiden käyttäjäkunnan kehittymisen kohteessa.
	(+)	Kohteeseen on suunniteltu osittain toteutettavaksi, yhden rakennuksen osalta tuettua asumista, esimerkiksi opiskelija-asuntoja tai ARA:a, mikä monipuolistaa alueen asuntotyyppijakaumaa ja väestörakennetta. Tuetun asumisen vaatimus käsitellään maankäyttösopimuksen yhteydessä.
	=	Korttelin ja katualueiden esteettömyys on varmistettu korttelisuunnitelman ja kunnallistekniikan yleissuunnitelman puitteissa ja kaavamääräyksiin.
<b>Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto</b>	++	Asemakaavan muutoksen mahdollistama tehokas asuminen houkuttavalla sijainnilla tuottaa kaupungille verotuloja. Toteutumisella on myös lyhytaikaisia työllistäviä vaikutuksia. Kaupungin maanomistusosuuden sekä sopimusosuuden tuottoa voidaan käyttää kunnallistekniikan kuluihin.
	+	Kiinteistö kytkeytyy olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon.
	+	Taloudellisia vaikutuksia ja kustannuksia on arvioitu tarkemmin kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa. Suunnittelussa on huomioitu ja vaalittu taloudellisia toteutumisen edellytyksiä mm. katu- ja kunnallistekniikan osalta.
	(+)	Asuinkorttelin pysäköinti hyödyntää olemassa olevia, toteutumattomalle toimistokorttelille toteutettuja autopaikkoja vähittäiskaupan suuryksikön katolla.
	--	Asuinkorttelin korttelisuunnitelman mukainen toteutus edellyttää kustannuksiltaan merkittävää suurjännitekaapelin siirtoa.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaavalle tavoitellaan lainvoimaa vuonna 2021. Rakennuslupaprosessi ja suunnittelu kestää arviolta vähintään alkuvuoteen 2022, jolloin rakentaminen voinee aikaisintaan alkaa. Asuinkortteli voi toteutua vaiheistettuna.

### 6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Asemakaavaehdotuksen ja toteutusvaiheen jatkosuunnittelun tueksi on laadittu korttelisuunnitelma (21.10.2020, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy).

Asemakaavaehdotuksen ja toteutusvaiheen jatkosuunnittelun tueksi on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma (30.10.2019, Sitowise Oy).

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seuranta on rakennuslupaviranomaisten tehtävä. Rakennuslupia myönnettäessä tulee asemakaavan laatimiselle asetetut tavoitteet ja asemakaavamääräykset ottaa huomioon.

## 7 SUUNNITTELUN VAIHEET

### 7.1 Suunnittelua koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on valmisteluvaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen jaettu Koronakulma (lainvoimainen) ja Komeetanrinne asemakaavan muutoksiksi.

#### Sopimukset

Asemakaavasta käydään sopimusneuvottelut ja tehdään tarvittavat sopimukset, jotka hoitaa tonttiyksikkö.

### 7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 18.4. – 18.5.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä Koronakulman asemakaavan nimellä.

### 7.3 Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

#### Suunnittelu

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä kaupunkisuunnittelukeskuksen, kaupunkitekniikan keskuksen, korttelin muiden maanomistajien sekä toimijoiden ja kaavamuutoksen hakijan kanssa. Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta ovat vastanneet Mika Heikkilä (valmisteluvaiheessa), Jussi Partanen, Salla Karvinen ja Katariina Peltola.

#### Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Kaava-alueen maankäyttöä on suunniteltu 2010-luvulla useina erilaisina toimisto- ja asuinpainotteisina versioina. Asemakaavaratkaisun pohjaksi on tutkittu korttelisuunnitelmavaihtoehtoja, jotka olivat nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavaehdotuksen suunnittelussa on kehitetty edelleen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä ns. päivävaihtoehtoa (Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 2016).

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 27.11.2019 asettaa kaavan muutosehdotuksen nähtävillä esittelijän muutoksin, joissa madallettiin korkeaa rakennusta, edellytettiin viherkattojen toteuttamista matalampiin rakennuksiin ja lisättiin määräys pihan laadullista toteutusta koskien.





ESPOON KAUPUNKI  
KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

*Jussi Partanen*  
Arkkitehti

*Torsti Hokkanen*  
Kaupunkisuunnittelujohtaja