



Asianumero 4808/10.02.03/2022

Aluenumero 114003

Luutnantinkuja

Asemakaavan muutos

51. Kaupunginosa, Leppävaara

Korttelit 51008, katu- ja erityisalueet

Muodostuu uusi kortteli 51013

Muutetaan asemakaavoja:

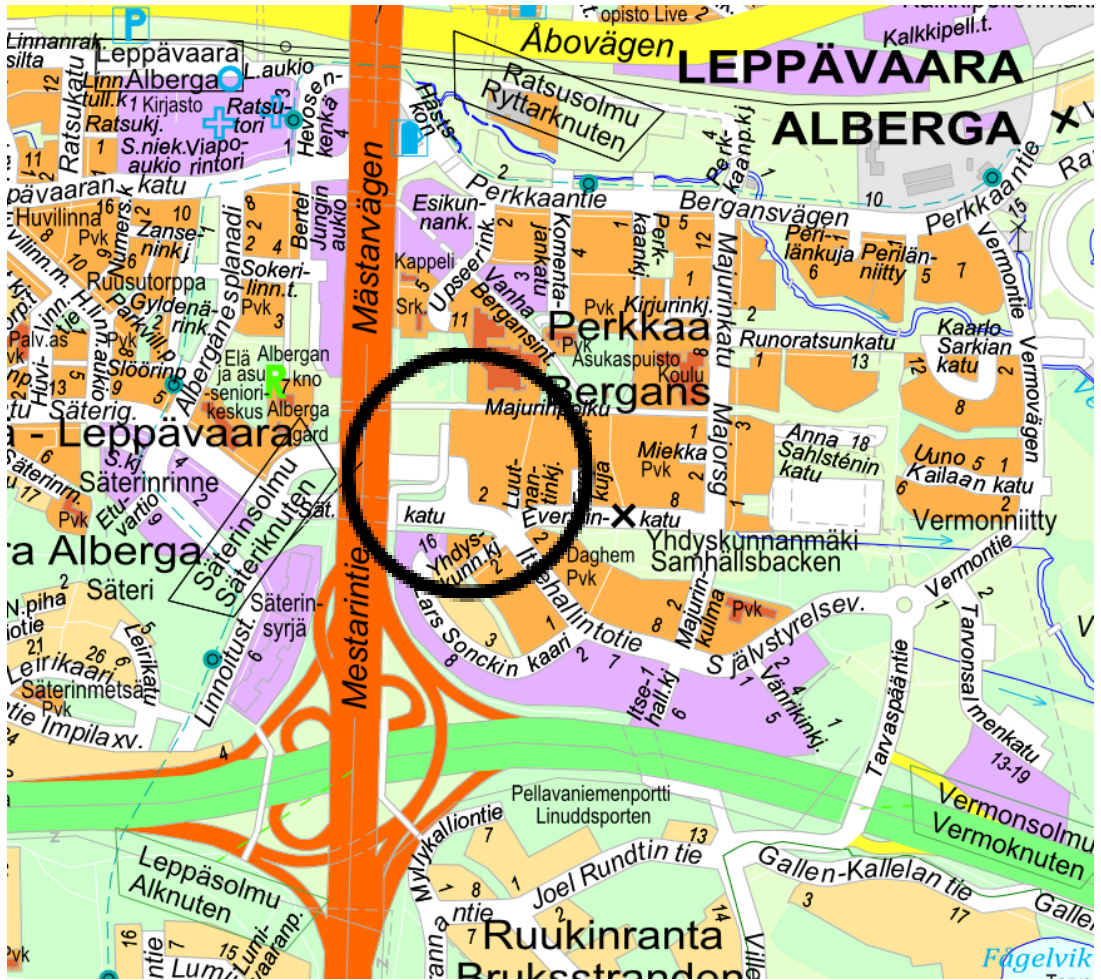
Aluenumero 114000 Hyväksytty 13.4.1984

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7540.

Sijainti

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



Kuva. Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettyinä:

Vireilletulo

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

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

Laatija

1	Tiivistelmä.....	7
1.1	Alueen nykytila.....	7
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus.....	8
1.3	Suunnittelun vaiheet.....	9
2	Lähtökohdat.....	9
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet.....	9
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.....	9
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä.....	9
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.....	10
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.....	10
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto.....	10
2.2	Maakuntakaava.....	11
2.3	Yleiskaava.....	12
2.4	Asemakaava.....	14
2.5	Rakennusjärjestys.....	15
2.6	Tonttijako.....	15
2.7	Rakennuskiellot.....	15
2.8	Pohjakartta.....	15
2.9	Maanomistus.....	16
2.10	Maaperä.....	16
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset.....	18
2.12	Rakennettu ympäristö.....	18
2.12.1	Yhdyskuntarakenne.....	19
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva.....	20
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta.....	20
2.12.4	Palvelut.....	21
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto.....	21
2.13	Liikenne.....	21
2.13.1	Ajoneuvoliikenne.....	21

	2.13.2	Jalankulku ja pyöräily	24
	2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	25
	2.13.4	Joukkoliikenne	26
	2.13.5	Liikenneturvallisuus.....	27
	2.14	Luonnonolosuhteet.....	28
	2.15	Suojelukohteet	30
	2.16	Ympäristön häiriötekijät.....	31
3		Asemakaavan tavoitteet	33
	3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle.....	33
	3.2	Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	33
4		Asemakaavan muutoksen kuvaus	34
	4.1	Yleisperustelut.....	34
	4.1.1	Asemakaavan muutos suhteessa yleiskaavaan	34
	4.2	Mitoitus.....	35
	4.3	Maankäyttö.....	35
	4.3.1	Korttelialueet	35
	4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet	38
	4.3.3	Muut alueet	38
	4.3.4	Palvelut	38
	4.3.5	Yhdyskuntatekninen huolto.....	38
	4.4	Liikenne.....	39
	4.4.1	Ajoneuvoliikenne	39
	4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	40
	4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	44
	4.4.4	Joukkoliikenne	45
	4.4.5	Esteettömyys	46
	4.5	Maaperä ja rakennettavuus.....	47
	4.6	Luonnonympäristö.....	49
	4.7	Suojelukohteet	49
	4.8	Ympäristön häiriötekijät.....	49
	4.9	Nimistö	51
5		Asemakaavaratkaisun vaikutukset	52
	5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	52
	5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	52
	5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	53
	5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	53
	5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	57
	5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	58
	5.7	Vaikutukset ilmastoon ja sopeutuminen ilmastonmuutokseen.....	58

6	Asemakaavan toteutus	59
6.1	Rakentamisaikataulu	59
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet	59
6.3	Toteutuksen seuranta	59
6.4	Sopimukset	59
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	59
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto ..	60
7.1.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus	60
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	61
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	62
7.2	Kaavaehdotus	62
7.2.1	Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus	62
7.2.2	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	65
7.2.3	Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu	65
7.2.4	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	65
7.2.5	Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolo	66
7.2.6	Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolon aikana saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	66
7.3	Kaavan hyväksyminen	66
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	66
7.5	Käsittelyvaiheet	67

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

Liite 2, Korttelisuunnitelma

Liite 3, Katukartta

Liite 4, Viherkertoimen tulokortit

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

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

Selvitykset

Ympäristömeluselvitys, Efterklang Finland, 17.12.2024

Liikenneselvitys, Afry, 10.1.2025

Ympäristötekniinen perusselvitys, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy,
17.12.2024

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Kehä I:n itäpuolella. Lisäksi aluetta rajaa pohjoisessa Majurinpolun jalankulun ja pyöräilyn reitti, idässä Luutnantinkuja ja pohjoisessa Everstinkatu sekä Säterinsolmu.

Suunnittelualue käsittää länsipuolen Kehä I:tä sivuavan hiekkapelikentän, jota ympäröivät meluaidat. Alueen itäpuolella sijaitsee Perkkaan päiväkodin tontti, joka sisältyy asemakaavan muutosalueeseen. Uuden päiväkodin tieltä on purettu vanha koulurakennus. Päiväkodin tontin itäreunasta löytyvät sen leikkipihat ja etelässä pysäköintialue. Suunnittelualueen koillisreunaa sivuaa Omnian ammattiopiston toimipiste. Lisäksi päiväkodin itäpuolella kohoavat nykyiset, 1970-luvulla rakentuneet noin seitsenkerroksiset asuinkerrostalorakennukset pysäköintialueineen.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee puistoalue Vanhan-Albergan puutarha. Alueella sijaitsee muinaismuistolailta rauhoitetut Vanhan-Albergan kartanon jäännökset, osa kartanon muotopuutarhaa sekä osa keskiaikaisen kylän alueesta. Kehä I:en länsipuolella sijaitsee Albergan kartano kartanopuistoinen.

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

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

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

Suunnittelualue on Espoon kaupungin omistuksessa.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 46 090 m². Toimistorakentamiseksi varattu hiekkakenttä sekä sen itäpuolelle sijoittuvan päiväkodin tontin yhteenlaskettu pinta-ala on noin 27 022 m².

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

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

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

Lisäksi suunnittelualueelle rakennetaan toimistorakentamista palveleva noin 500-paikkainen pysäköintilaitos.

Asemakaavan muutoksella kasvatetaan alueen rakennusoikeutta. Suunnittelualueen länsiosaan on tehty suunnitelma, jonka mukaan alueelle toteutettavan toimistotontin kerrosala on noin 24 000 k-m². Kaupungin päiväkodin kerrosala on noin 3 048 k-m².

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

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

Suunnittelussa huomioidaan hankkeen suhde suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevaan historialliseen puistoon sekä lännessä sijaitsevaan Albergan kartanoon. Lisäksi suunnittelussa huomioidaan alueen maankäytön kehittämiseen liittyvät reunaehdot sekä kaupunkikuvalliset arvot, jalankulun ja pyöräilyn nykyiset ja tulevat reitit, niiden suhde uuteen rakennuskantaan sekä näkemät. Tavoitteena on myös mahdollistaa sujuva liikkuminen suunnittelualueelle ja sen läpi.

1.3 Suunnittelun vaiheet

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

Kaupunkisuunnittelujohtaja päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 15.4.2024.

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

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

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

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

2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä

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

2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

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

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

2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

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

Virkistysverkoston ja viheralueiden jatkuvuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota kaavamuutoksessa varmistamalla ja vahvistamalla alueen virkistysyhteyksiä. Suunnittelussa on kiinnitetty huomiota tonttien ja rakennusten yhdistämiseen Vanhan-Albergan puutarhan kulttuuriympäristöön.

2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

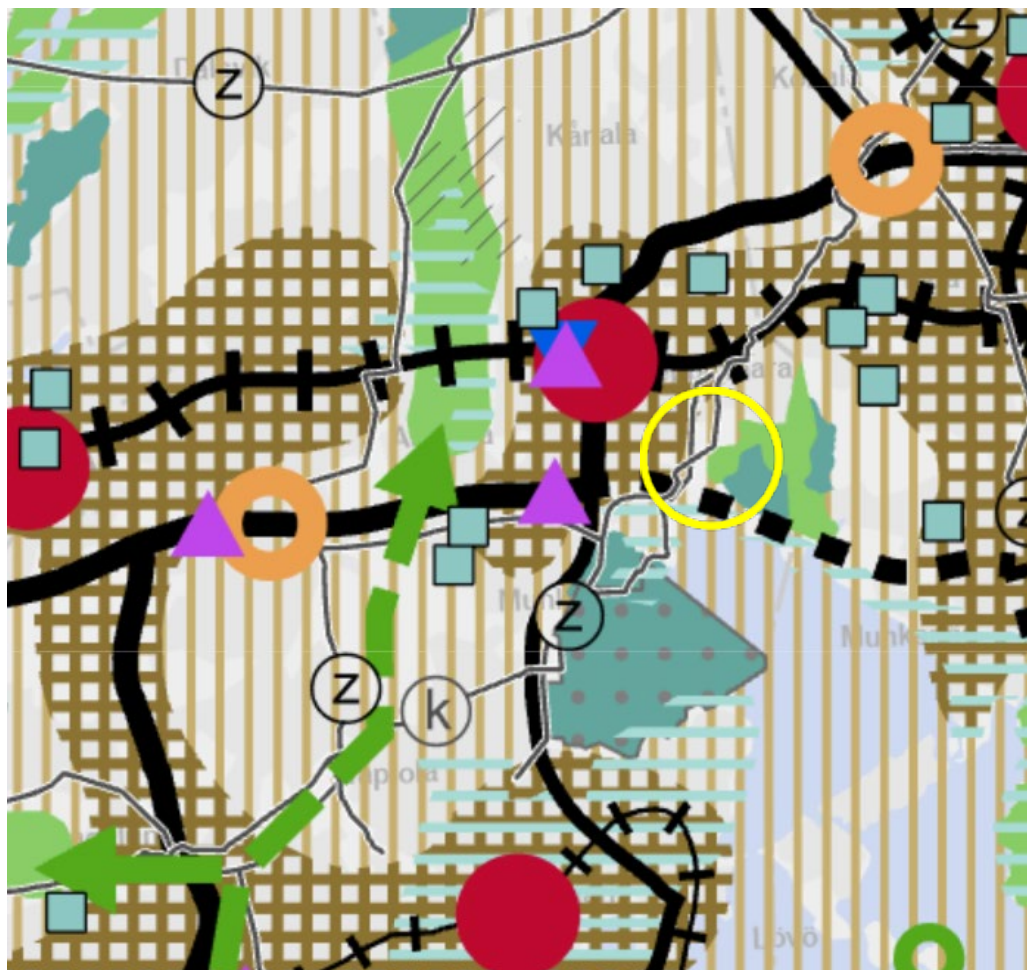
Suomen ilmasto- ja energiapolitiikkaa ohjataan EU-tasolla. Alueidenkäytössä on varauduttava uusiutuvaan energiantuotantoon. Etenkin kaavamuutoksen myötä kasvavan käyttöasteen lisääntyminen tulee huomioida energiahuoltoa suunniteltaessa.

Luutnantinkujan kaavassa on varauduttu uusiutuvan energiantuotannon tarpeisiin erityisesti aurinkoenergian osalta.

2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

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



Kuva. Voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

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

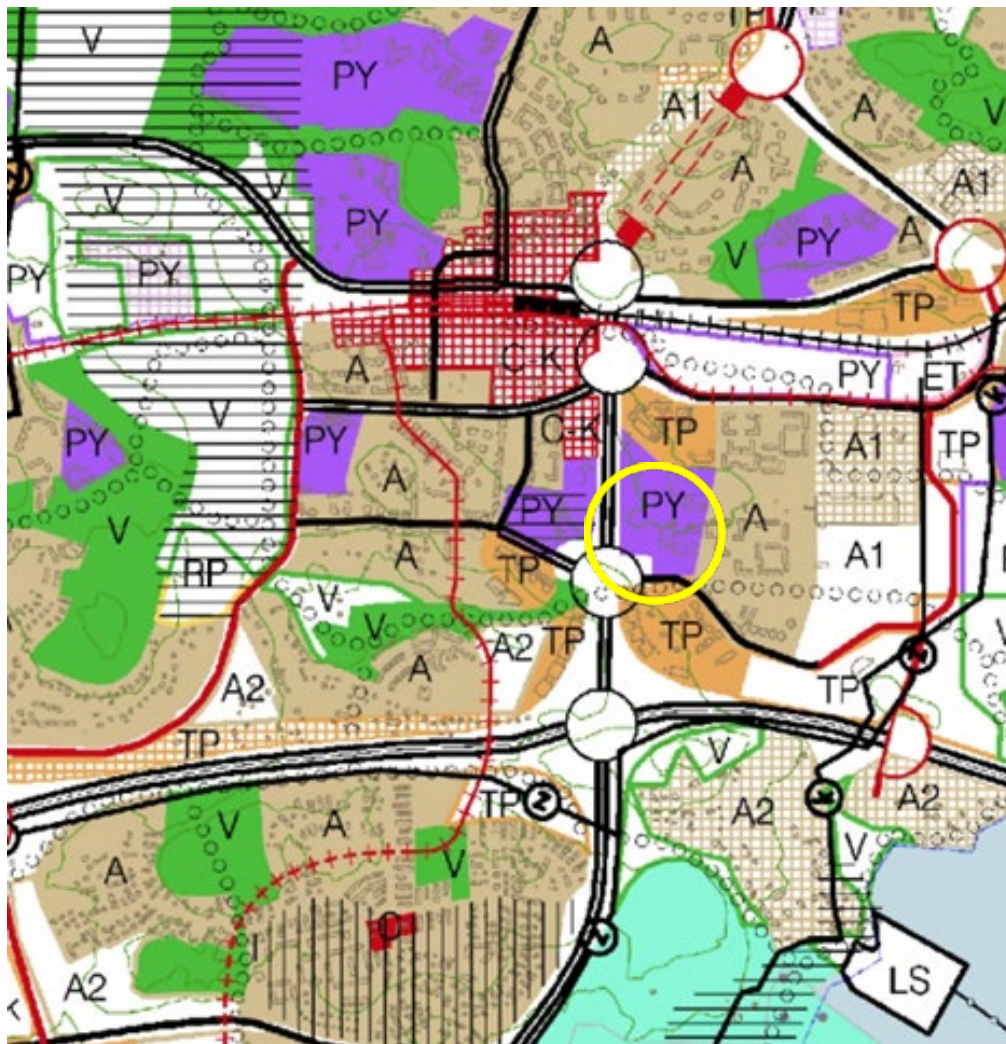
Suunnittelualueetta sivuaa maakunnallisesti merkittävä tie, sekä päärata ja lähistöllä sijaitsee keskustatoimintojen alue.

2.3 Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

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



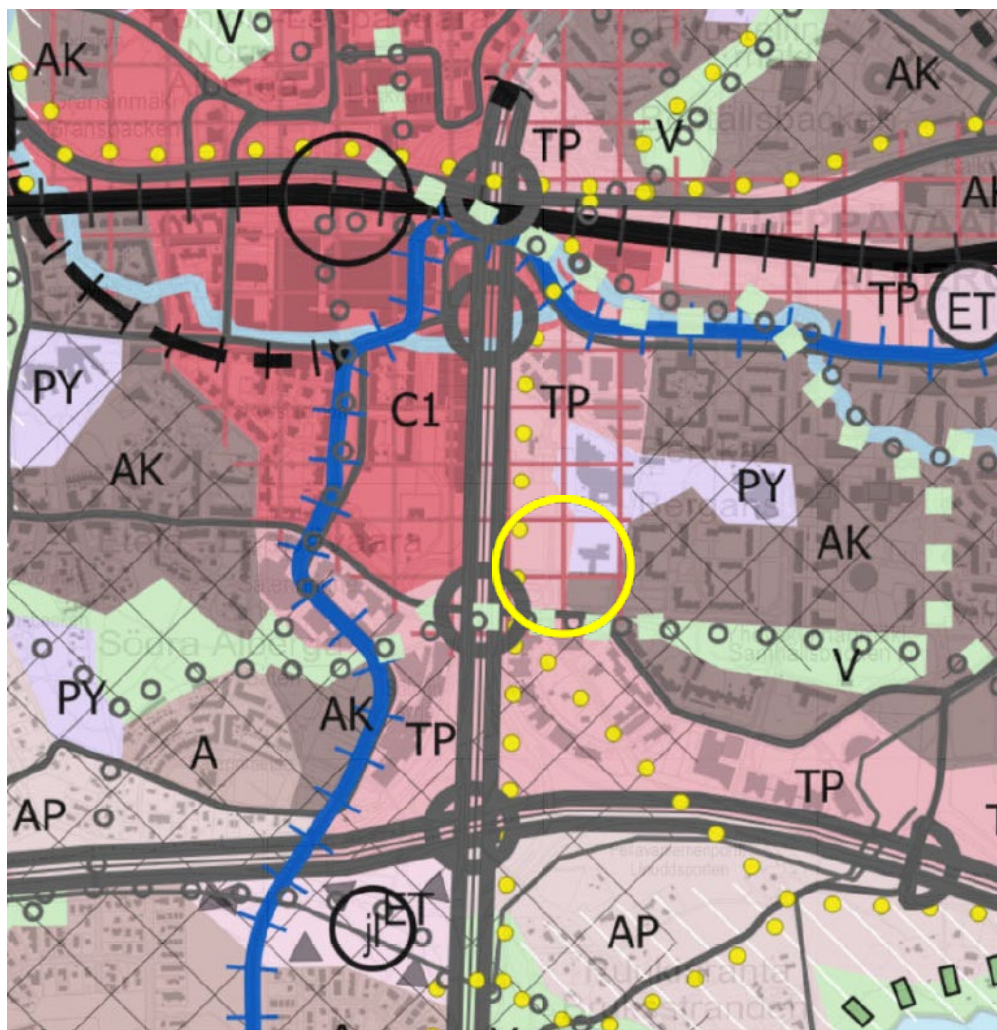
Kuva. Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä. Suunnittelualue ympyröity keltaisella. (Trimble Locus Cloud, Espoon Kaupunki).

Suunnittelualueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava (lainvoimainen 2019), jossa alue on määritetty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

Asemakaavoitettaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat tulee yleiskaavan mukaan sijoittaa siten, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Lisäksi alueelle on yleiskaavan mukaan mahdollista sijoittaa palveluasuntoja. Suunnittelualueetta sivuaa työpaikka-alueet (TP) sekä asuntoalue (A).

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060



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

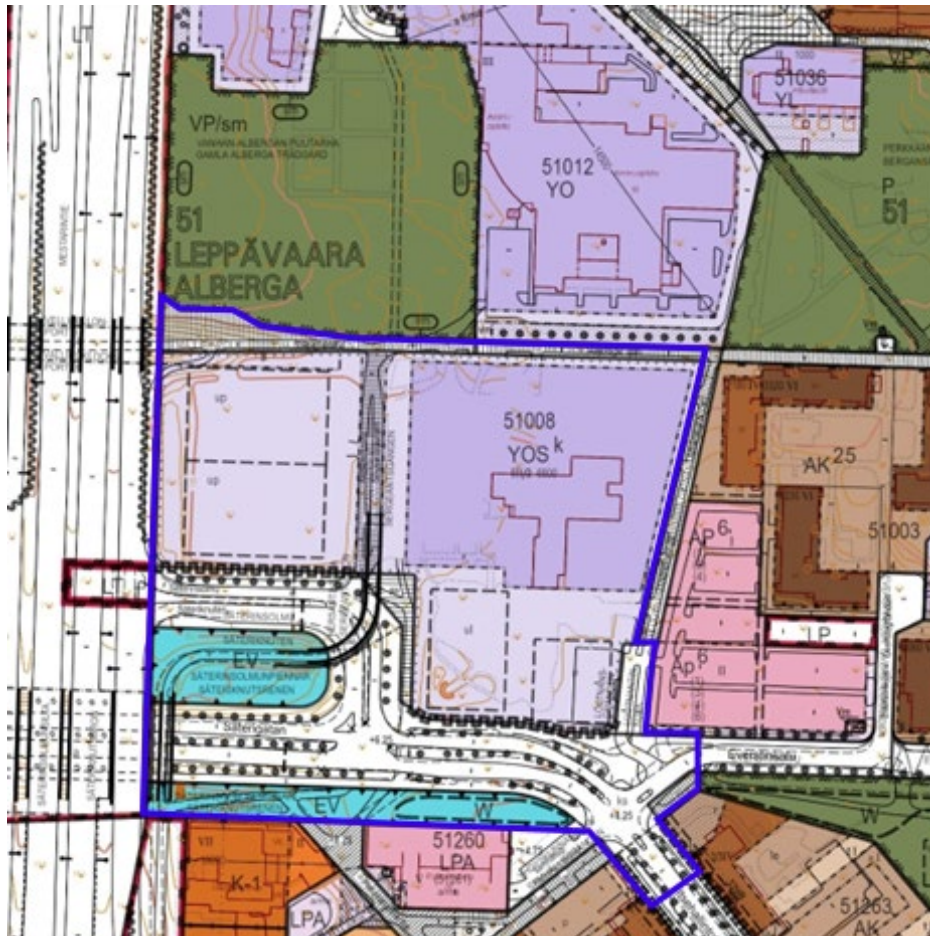
Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

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

2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa ”**Perkkaa IV**”-asemakaava (lainvoimainen 13.4.1984), jossa suunnittelualue on osoitettu pääasiassa opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YOS^k), jolle saa lisäksi rakentaa asuntoja kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Rakennusoikeutta on osoitettu 6800 kerrosalaneliometriä (k-m²). Kulku alueelle on mahdollista Luutnantinkuja–katualueelta.

Yläindeksillä ”k” tarkoitetaan, että alue varataan kaupungin käyttöön. Rakennettavaksi vaadittavan autopaikkamäärän päättää rakennuslupaa myöntävä viranomainen rakennuslupahakemuksen yhteydessä annetun selvityksen perusteella. Autopaikkoja on rakennettava kuitenkin vähintään 1 ap/kerrosalan 150m²:ä kohti.



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

2.5 Rakennusjärjestys

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

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

2.7 Rakennuskiellot

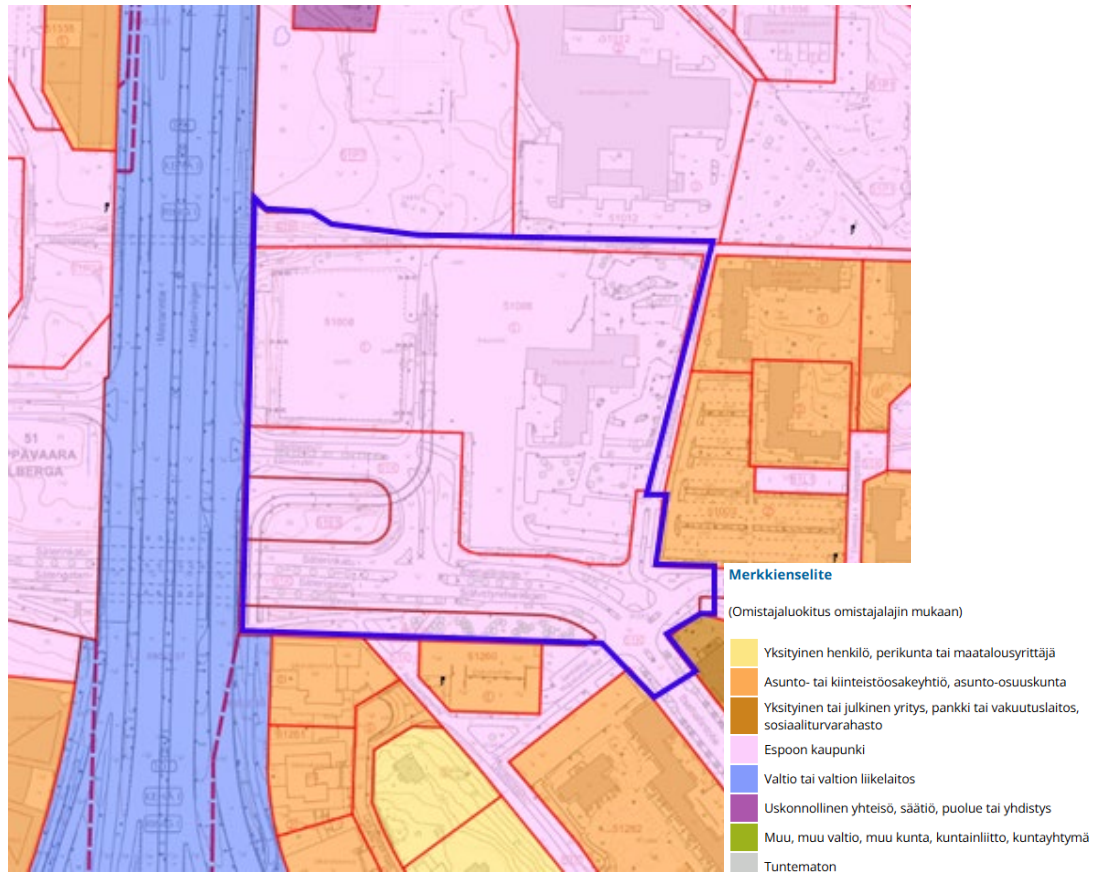
Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

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

2.9 Maanomistus

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



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

2.10 Maaperä

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

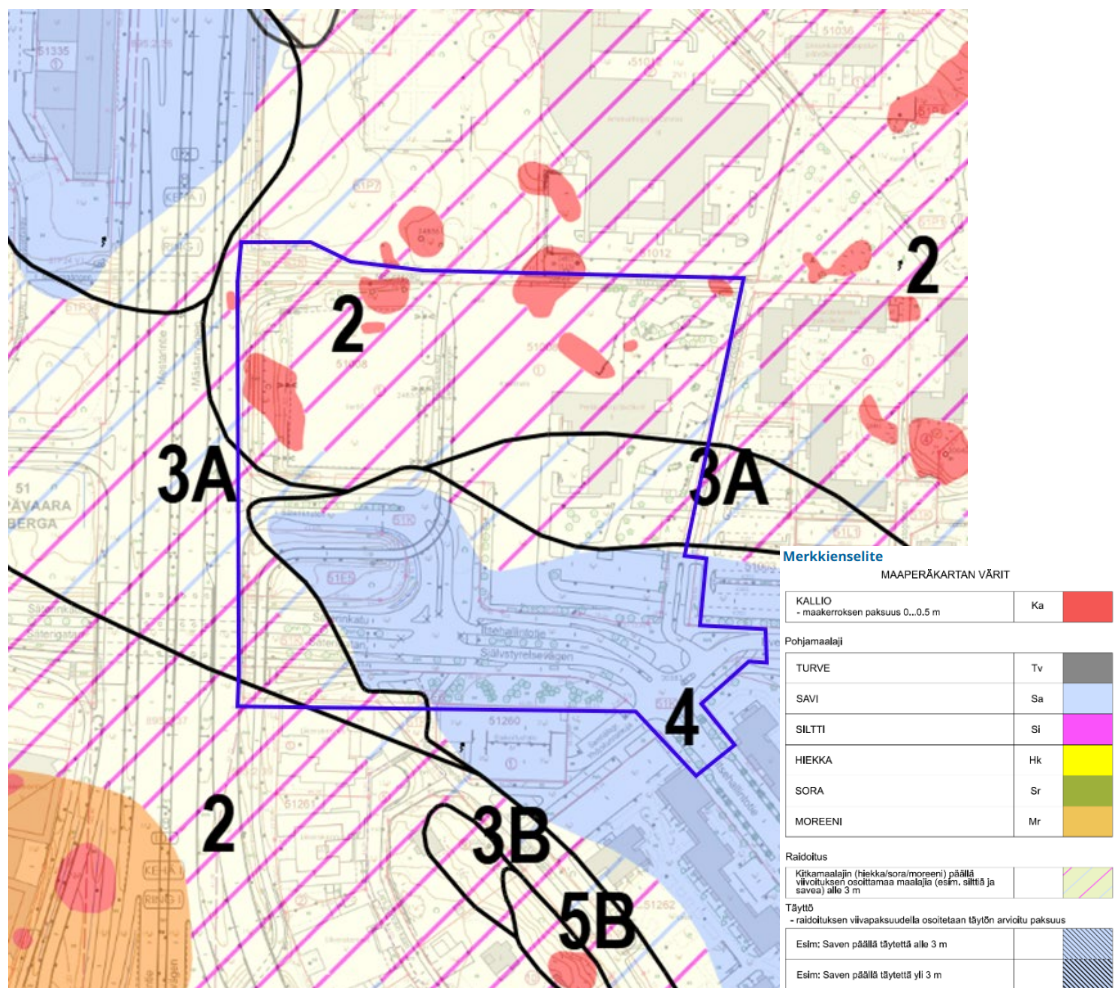
Hapanta sulfaattimaata voi potentiaalisesti esiintyä Itsehallintotien kohdille sijoittuvalla savikkoisella alueella. Alueella on tutkittu mahdollisia pilaantuneita maita (Insinööritoimisto Pohjatekniikka, 2024). Tutkimuksissa todettiin, että alueen metallipitoisuudet kromin, koboltin, sinkin, nikkelin, lyijyn sekä arseenin

osalta ylittivät niille asetetut ohje- ja kynnyсарvotasot. Muiden tutkittujen näyt-
teiden osalta pitoisuudet alittivat niiden kynnyсарvotasot.

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

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

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



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

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

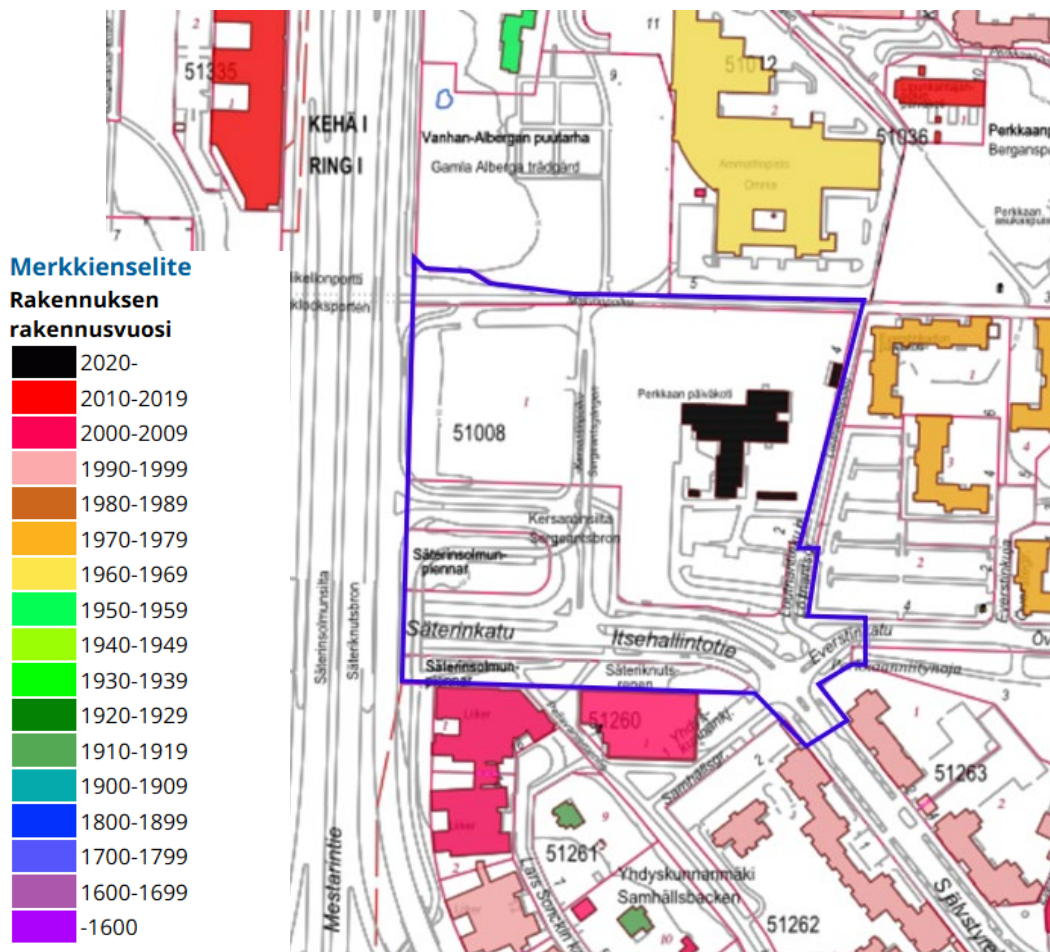
Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL-sopimus) 2024-2035 on hyväksytty joulukuussa 2024. Sopimuksessa määritellään muun muassa seudullisen suunnittelun ja tietopohjan kehittämistä sekä kestäväää vähähiilistä yhdyskuntarakennetta ja liikennejärjestelmää koskeva tavoitetilat. Sopimuksessa on esitetty kehittämisspolkuja esimerkiksi kestäväälle ja vähäpäästöiselle yhdyskuntarakenteelle ja liikennejärjestelmälle. MAL 2023 -suunnitelman elinkeinon kehityskuvan 2040 mukaisesti parannetaan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä *”kehittämällä keskeisiä elinkeinoalueita ja varmistamalla riittävät tilavaraukset erilaisiin elinkeinotoiminnan tarpeisiin. Seudun toimistotyöpaikkojen keskittymiä kehitetään tiiviinä, rakenteeltaan sekoittuneina ja monipuolisina työn tekemisen ympäristöinä.”*

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

2.12 Rakennettu ympäristö

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

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



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

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

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

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

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

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

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

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

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

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

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

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

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

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

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

2.12.4 Palvelut

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

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

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

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

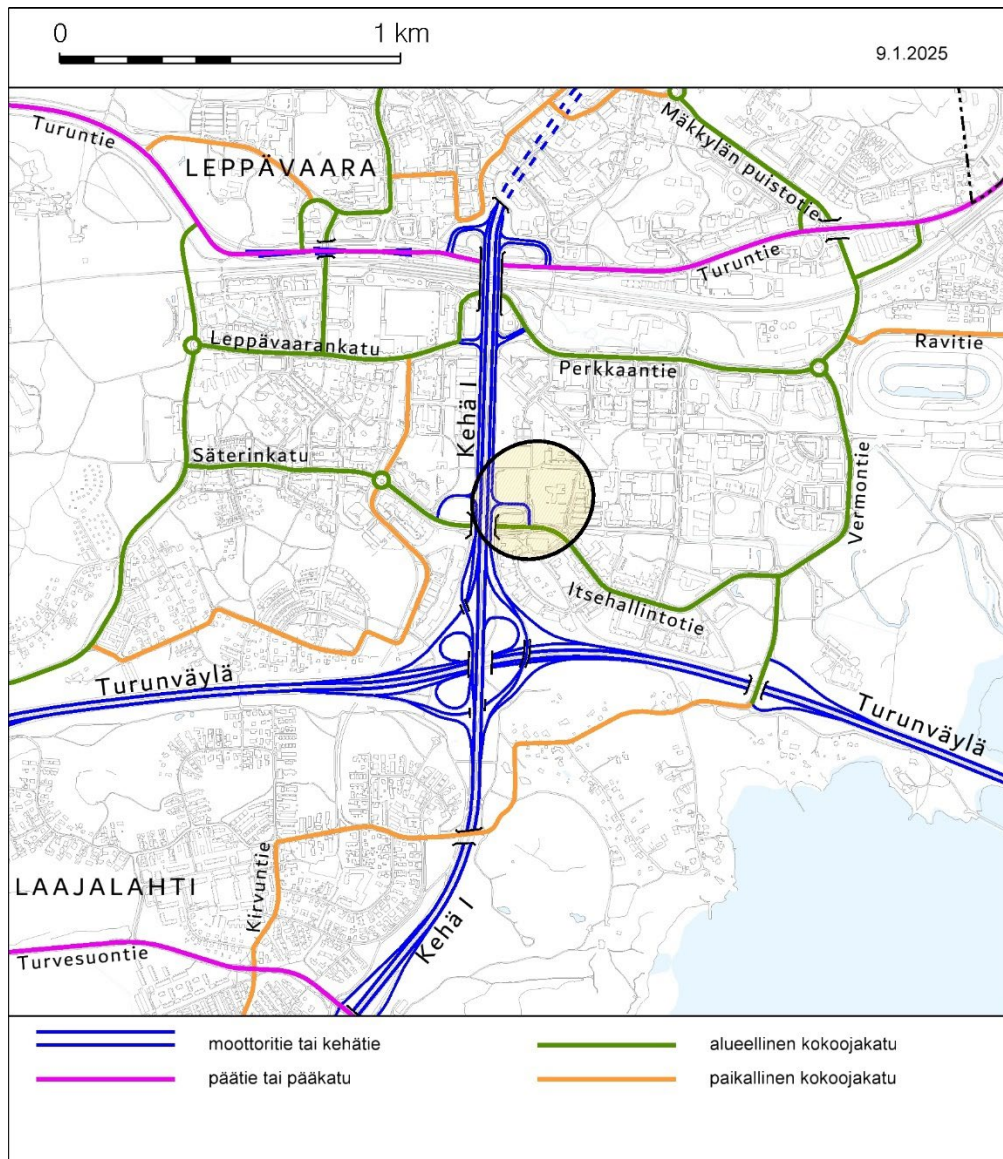
Alueen vesihuollosta vastaa Helsingin Seudun Ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY). Kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsee vesijohto.

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

2.13 Liikenne

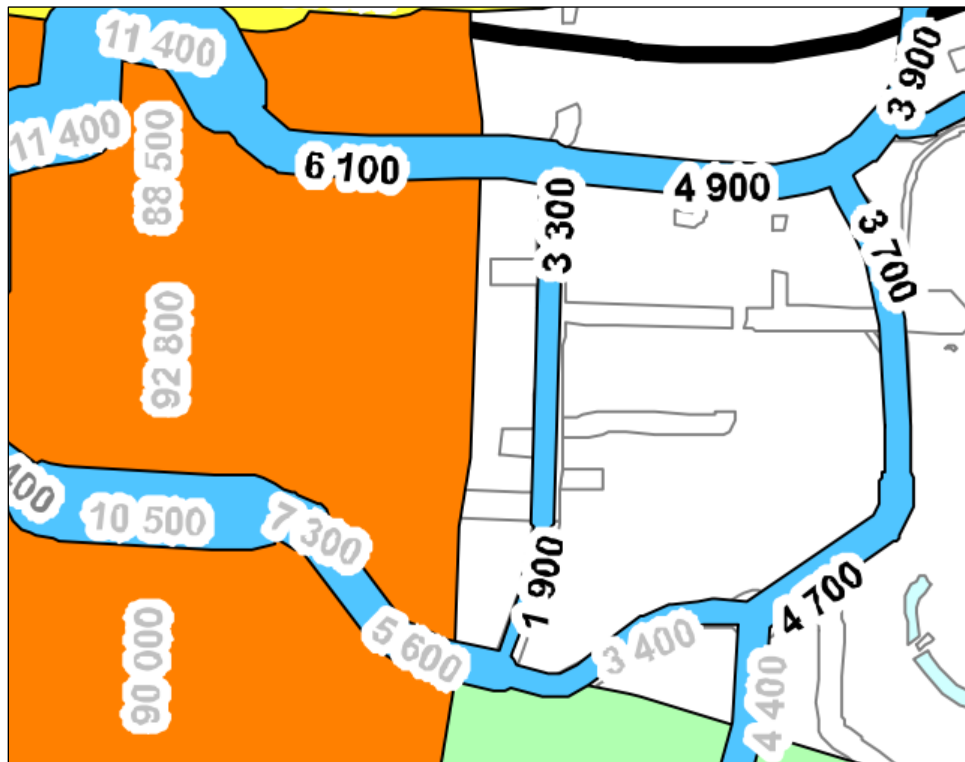
2.13.1 Ajoneuvoliikenne

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



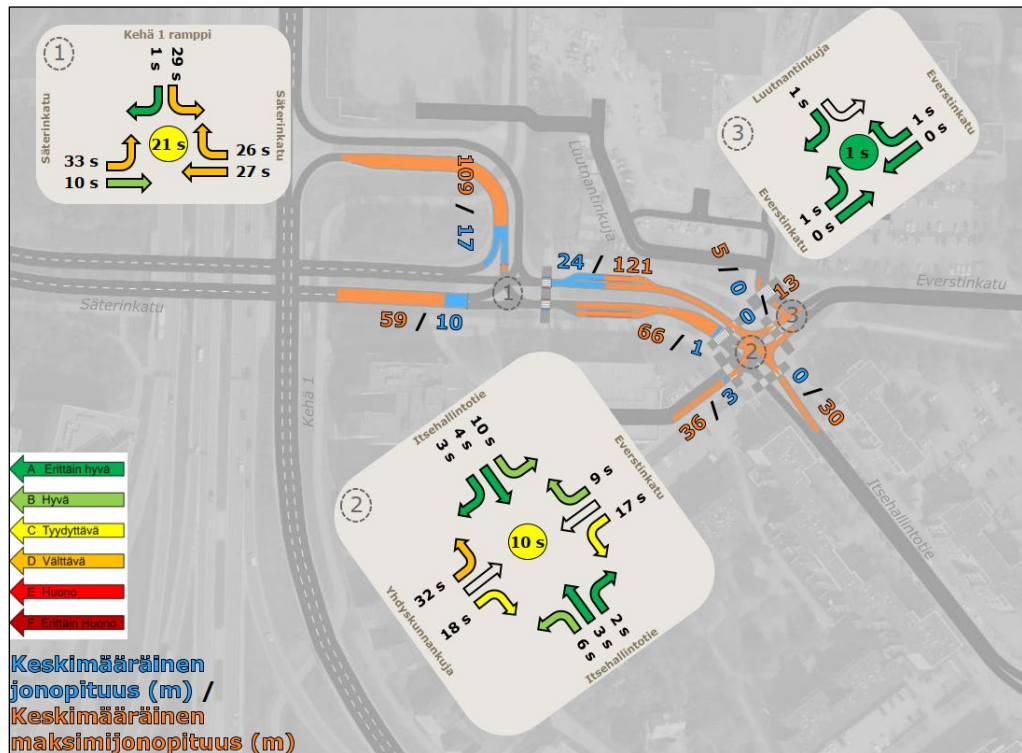
Kuva. Alueen sijainti autoliikenteen tavoiteverkossa (Espoon kaupunki).

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



Kuva. Nykytilan liikennemäärät Perkkään alueella (Espoon kaupunki).

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

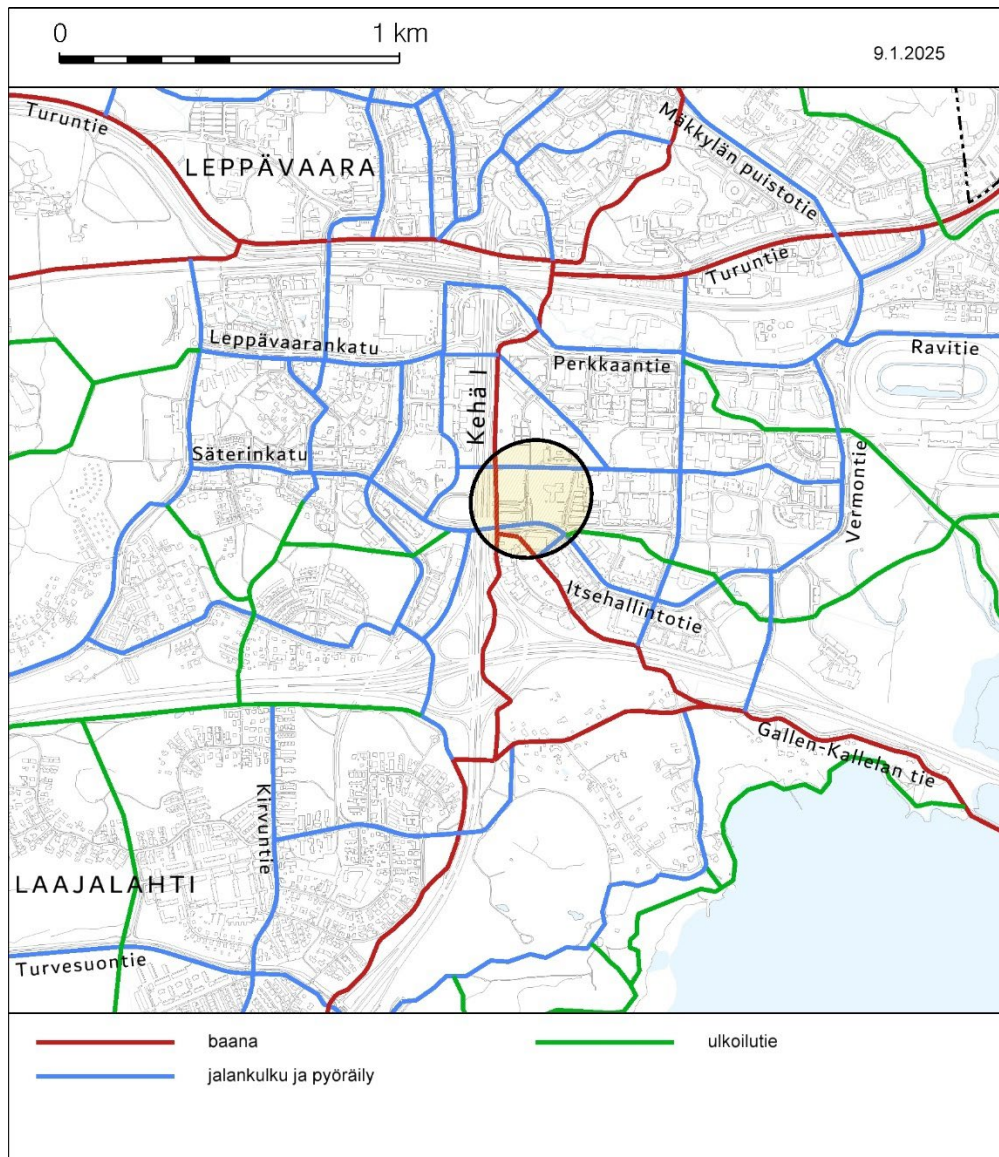


Kuva. Nykytilanteen keskimääräiset ajoneuvokohtaiset viivytykset ja niistä johdetut liittymäsuuntien palvelutasoluokitukset sekä jonopituudet iltahuipputunnin aikana (Afry, 10.1.2025).

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

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

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



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

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

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

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

2.13.4 Joukkoliikenne

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

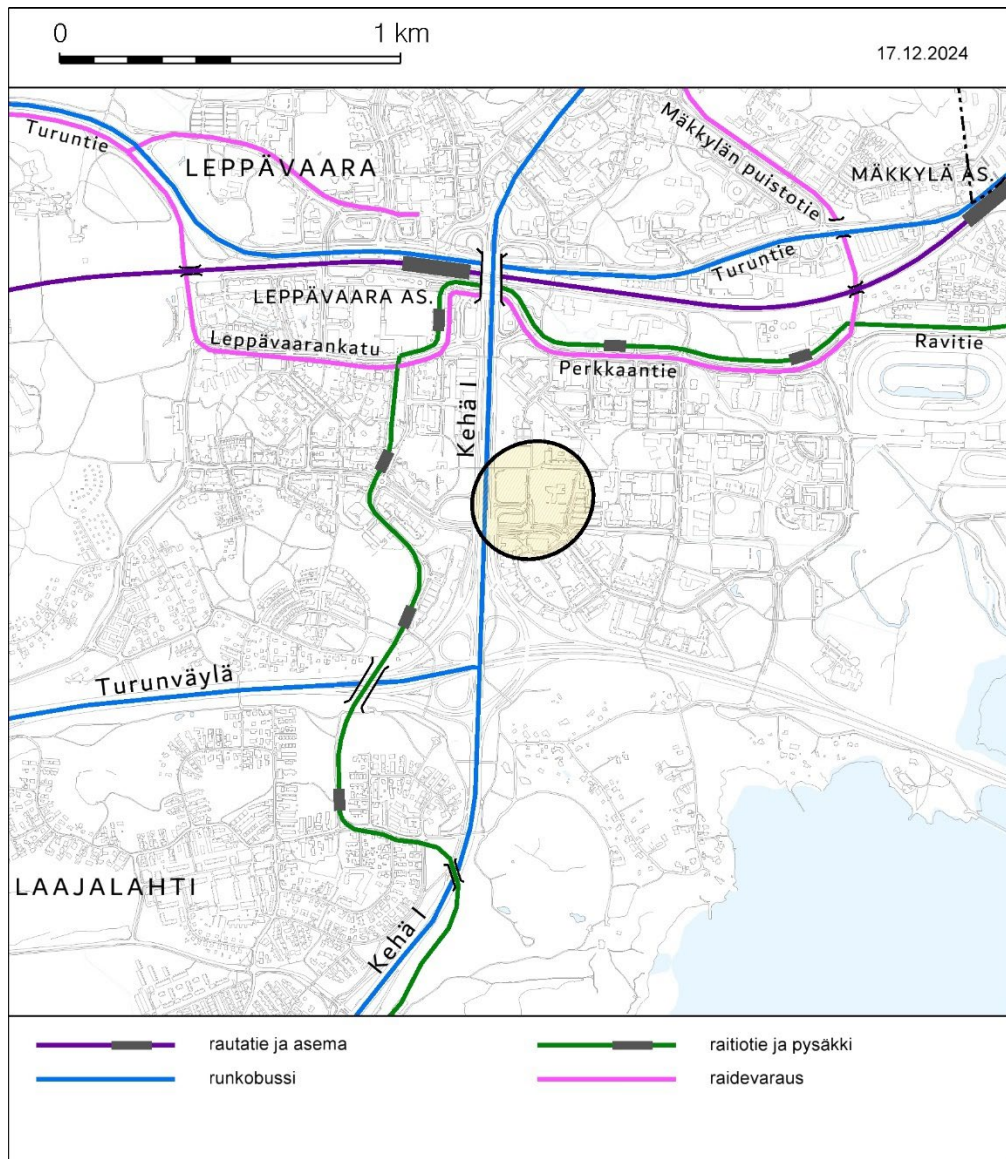
Itsehallintotietä liikennöivät linjat:

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

Kehä I:llä liikennöivät linjat:

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

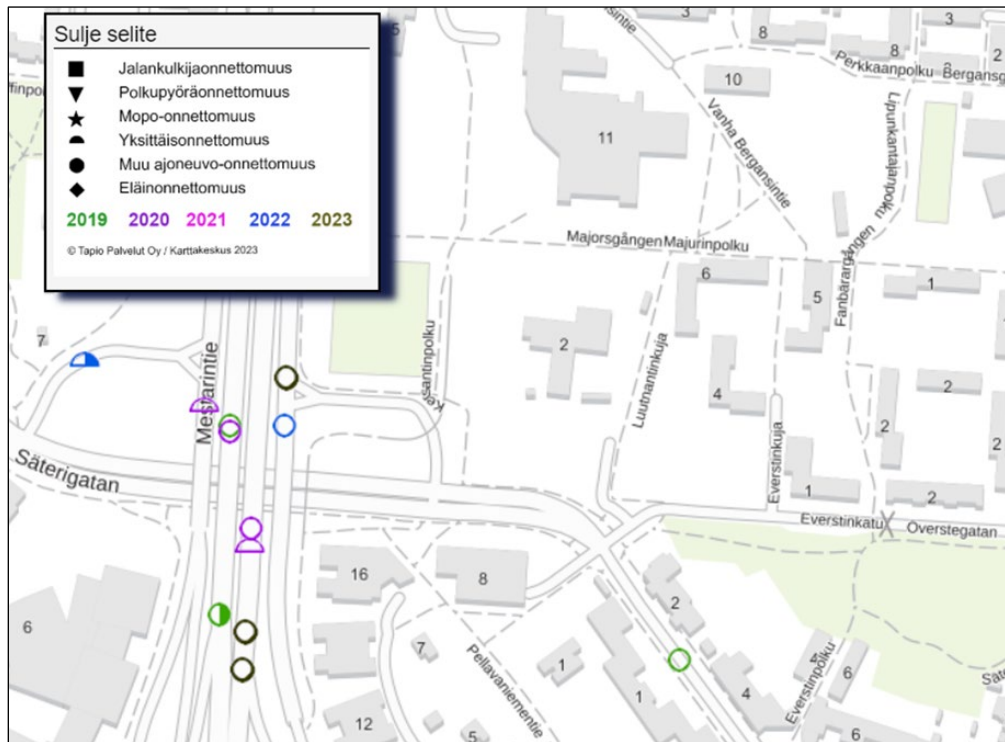
Leppävaaran asema ja joukkoliikenneterminaali on noin 800 metrin päässä. Lähimmät pikaraitiotie 15 pysäkit ovat Alberganesplanadi noin 500 metrin päässä ja Perkkaa noin 600 metrin päässä.



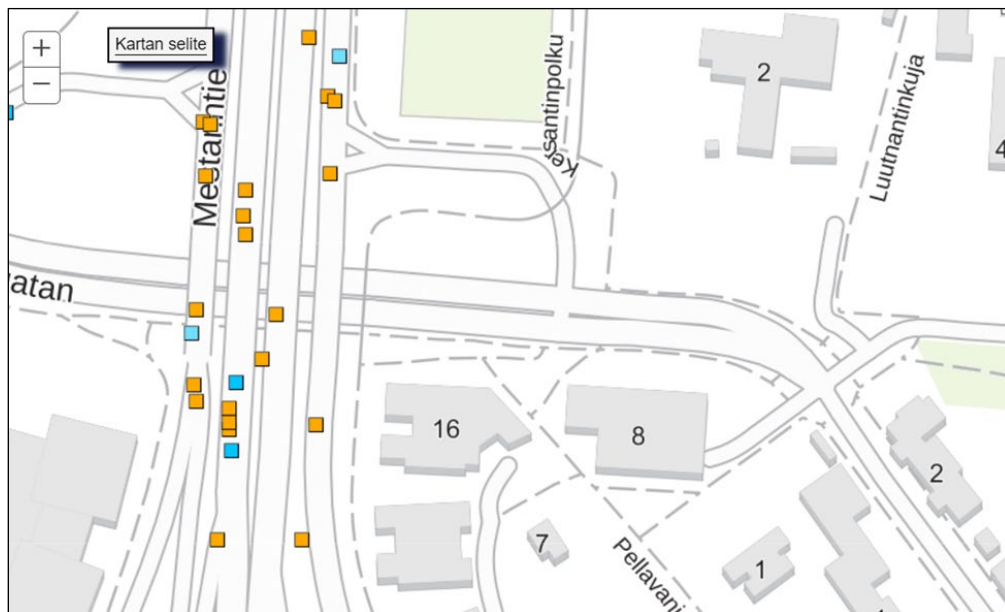
Kuva. Alueen sijainti joukkoliikenteen tavoiteverkossa (Espoon kaupunki).

2.13.5 Liikenneturvallisuus

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



Kuva. Koostokuva poliisin rekisterin onnettomuuksista 2019–2023.



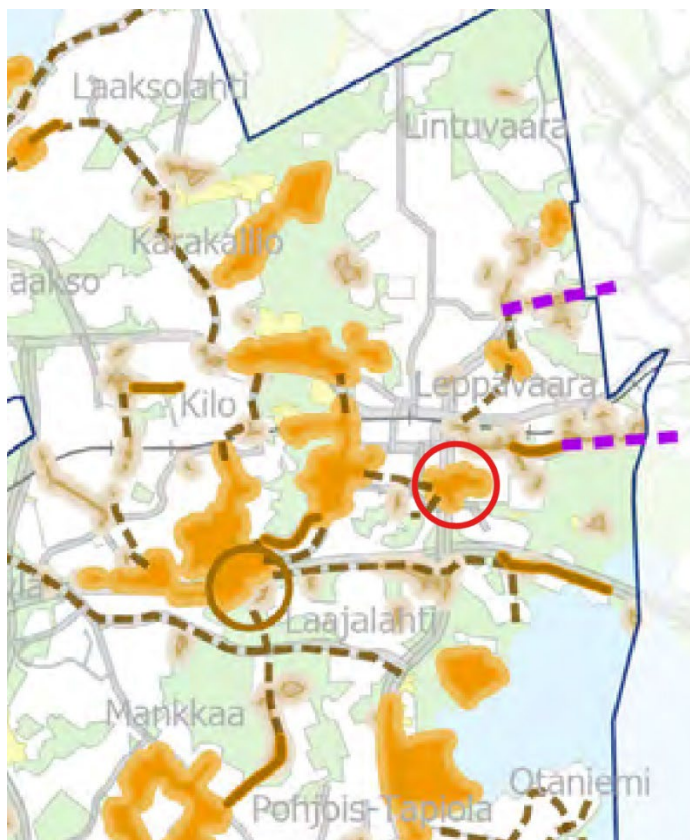
Kuva. Kooste pelastuslaitoksen onnettomuuksista 2019–2023.

2.14 Luonnonolosuhteet

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

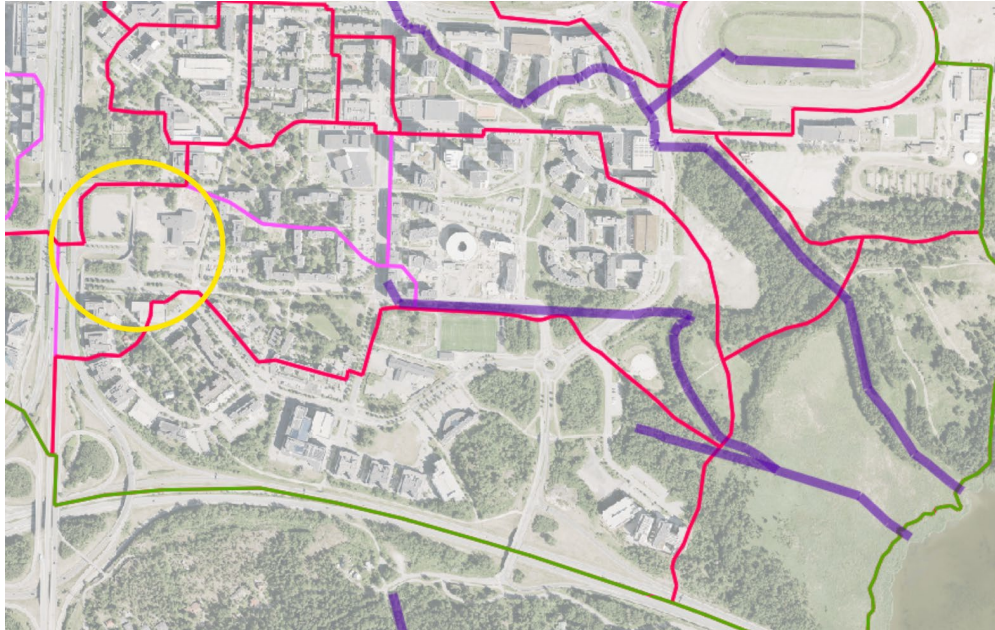
koostuu pääosin istutetuista katu- tai pihapuista. Suojaviheralueella Säterinsolmunpiennar sijaitsee pieni luonnonmukaisempi kasvillisuusryhmä. Tämä on kuitenkin vahvasti teiden ja katujen ympäröimä.

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



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

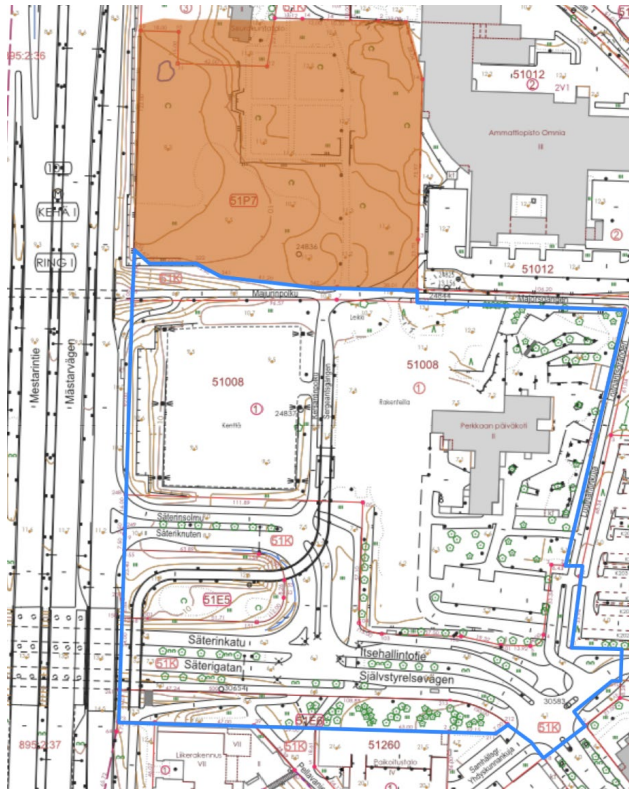
Suunnittelualueen maasto viettää pohjoisesta etelään korkotason ollessa pohjoisessa n. +11 mpy ja etelässä n. +4 mpy. Alue kuuluu Monikonpuron vesistöalueeseen, mutta alueen vedet ohjautuvat käytännössä Perkkanniitynojan kautta suoraan Iso Huopalahteen.



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

2.15 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei sijaitse suojelukohteita. Heti alueen pohjoispuolella Vanhan-Albergan puutarhan puistoalueella sijaitsee kuitenkin muinaismuistolaiilla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Kohde käsittää Albergan kartanon vanhan paikan ja 1750-luvulla rakennetun puiston kivisiä, monumentaalisia puutarhaterasseja.

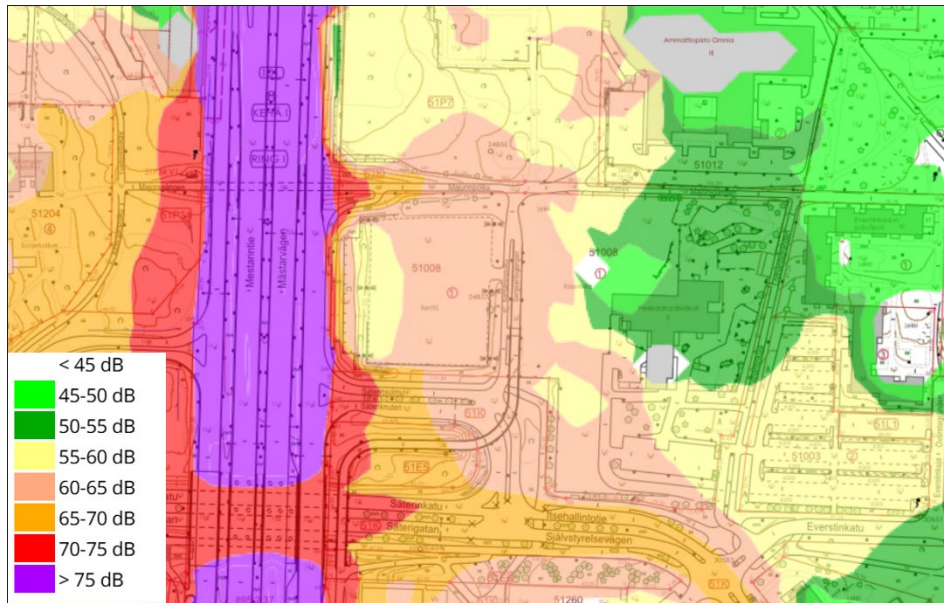


Kuva. Kiinteän muinaisjäännöksen alerajaus oranssilla ja kaavamuutosalueen raja sinisellä (Trimble Locus Cloud, Espoon kaupunki, 10.12.2024)

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu

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



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

Ilmanlaatu

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

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



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

Ilmanlaatuviöhykkeiden mukaan asuinrakentamisen ja herkkien kohteiden minimietäisyys ei täyty kaava-alueen länsiosassa. Herkkien kohteiden suositus-
etäisyysskään ei täyty suurimmalla osalla kaava-alueetta.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

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

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

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

3.2 Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

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

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

Alueen itäreunassa sijaitsee Perkkaan päiväkotij, jolle asemakaavamuutos on toteava.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

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

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

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

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

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

4.1.1 Asemakaavan muutos suhteessa yleiskaavaan

Asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle. Vuonna 2024 valmistuneen päiväkodin osalta asemakaavan muutos on nykyisen yleiskaavan mukainen.

Suunnittelualueen länsiosan ei katsota olevan melun ja ilmanlaadun vuoksi nykyisen asemakaavan määräämään toimintaan soveltuva. Vireillä olevassa

vuoteen 2060 tähtäävässä yleiskaavassa suunnittelualueen länsiosaan on ehdotettu työpaikka-aluetta (TP).

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 46 090 m².

Kokonaiskerrosala on 27 048 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 1,95$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 20 248 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 0 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy noin 522 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m²).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Toimistorakennusten korttelialue (KT-1)

Kaava mahdollistaa toimistorakentamista Leppävaaran keskustan sekä Säterin toimistovyöhykkeen väliselle alueelle. Lisäksi alueelle on mahdollista sijoittaa ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja, kuten laboratorioita ja työhuoneita. Ne voidaan sijoittaa osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevaan tilaan. Uutta toimistorakentamista sallitaan rakennettavan noin 24 000 k-m². Pinta-alaltaan korttelialue on noin 12 300 m² ja sen korttelitehokkuus on noin 1,95.

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

Toimistorakennuksen matalin osa on viisikerroksinen ja korkein 13-kerroksinen. Rakennus on tasakattoinen ja sen kattopinnat on peitetty aurinkopaneelein tai viherkattoa.

Rakennusmassa madaltuu kohti pohjoista. Näin vältetään mahdolliset pitkät varjot Vanhan-Albergan puutarhan suuntaan ja taataan muinaismuistolaille

suojellun puutarhan valo-olosuhteiden säilyminen. Lisäksi toimistorakennus erotetaan Majurinpolun kävelyn ja pyöräilyn reitistä puilla ja pensaille istutettavalla alueen osalla, jonka oleva puusto ja kasvillisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

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

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

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

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

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

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

Tammikuussa 2024 avatun, suunnittelualueen itäosaan rakentuneen 12 paikallisen päiväkodin osalta kaavamuutos on toteutettu. Päiväkodin autopaikat sijaitsevat omalla pysäköintialueella.

Päiväkoti on toteutunut nykyisen asemakaavan ja yleiskaavan mukaisena.

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

Majurinpolun kävelyn ja pyöräilyn reittiä reunustaa puilla ja pensaille istutettava alueen osa, jonka oleva puusto ja kasvillisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Päiväkodin tontin kaakkoiskulmassa sijaitsee muutama maisemallisesti merkittävä mänty. Nämä on kaavassa osoitettu säilytettäviksi s-1 merkinnällä.

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

Pysäköinnin korttelialueet (LPA ja LPA-1)

Toimistorakennusta palveleva pysäköinti toteutetaan keskitetysti pysäköintilaitokseen (LPA-1). Lisäksi sille on osoitettu vieraspaikkoja 13-paikkaiselle pysäköintialueelle uuden Luutnantinkadun varteen (LPA). Pysäköintilaitokselle on varattu n. 3 900 m² aluetta.

Pysäköintilaitoksen itäpuolella sijaitsee asuinkerrostaloja. Siksi toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota erityisesti valaistukseen ja autojen ajovalojen suuntauksiin.

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

Pysäköintilaitoksen kattopinnat tulee toteuttaa viherkattoina tai niiden tulee olla energiantuotannon käytössä.

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

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Suojaviheralue (EV)

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

4.3.3 Muut alueet

Katualueet

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

Baana (pp-1)

Alueen nykyinen kävelyn ja pyöräilyn silta puretaan. Baanatasoiseksi suunniteltu silta siirretään suunnittelualueen länsiosaan, Kehä I:n ja tulevan toimistorakennuksen väliselle alueelle. Baana on mahdollista toteuttaa kaavamuutosalueen kohdalla siltarakenteena.

4.3.4 Palvelut

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

Kaavamuutosalueella osoitetaan YL-tontti tammikuussa 2024 avatulle päiväkodille.

4.3.5 Yhdyskuntatekninen huolto

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

Kaavassa on korttelialueita koskeva hulevesimääräys. Korttelialueilla hulevesiä tulee viivyttaa 1 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Tonttien hulevesijärjestely saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin. Korttelisuunnitelmassa pysäköintilaitoksen hulevesien viivytysrakenne on esitetty sijoittuvan toimistorakennuksen tontin puolelle.

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

Sähköverkko ja muuntamot

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

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

4.4 Liikenne

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

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

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

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

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

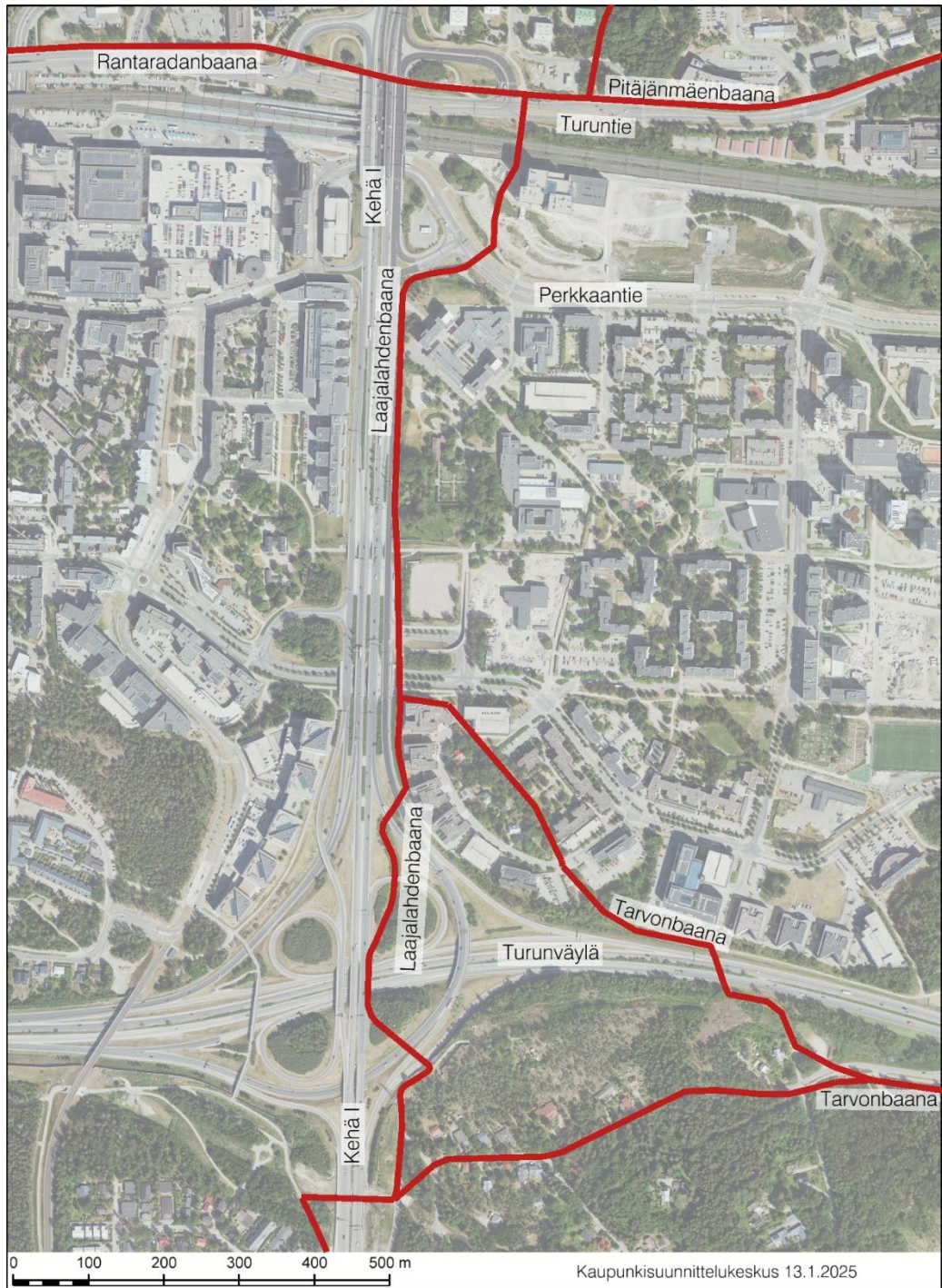
Liikenneselvityksessä (Afy 10.1.2025) tehtyjen toimivuustarkastelujen perusteella nykytilanteessa, jossa on huomioitu kaava-alueen liikennetuotos, liikenteen toimivuus pysyy riittävällä tasolla Säterinsolmun ja Everstinkadun liikennevalo-ohjausta säätämällä. Liittymien välityskyky riittää purkamaan

jonoutumisen. Heikoin tilanne on Yhdyskunnankujalta Itsehallintotielle liittymisen osalta, jossa palvelutaso on huipputunnin aikaan heikko. Pidemmällä aikavälillä liikenteen yleisen kasvun myötä tulee Perkkään liikenneverkkoon tehdä suurempia muutoksia. Mahdollinen parannettu ratkaisu on toteuttaa Itsehallintotien, Yhdyskunnankujan ja Everstinkadun liittymä kiertoliittymänä ja Luutnantinkadulta Itsehallintotielle vapaa oikea. Itsehallintotien bussipysäkit Everstinkadun ja Kehä I:n rampin liittymien väliseltä osuudelta on siirrettävä Everstinkadun liittymän itäpuolelle, jolloin Itsehallintotie Everstinkadun ja Kehä I:n rampin välinen osuus voidaan toteuttaa 2+2-kaistaisena. Lisäksi Kehä I:n rampille on lisättävä toinen vasemmalle kääntyvien kaista. Suojatieylitys Itsehallintotiellä Kehä I:n ramppiliittymässä tulee muuttaa painonapilla toimivaksi eli vihreän saa pyynnöstä. Näillä parannustoimenpiteillä liikenteen toimivuus on riittävä myös vuoden 2060 tilanteessa.

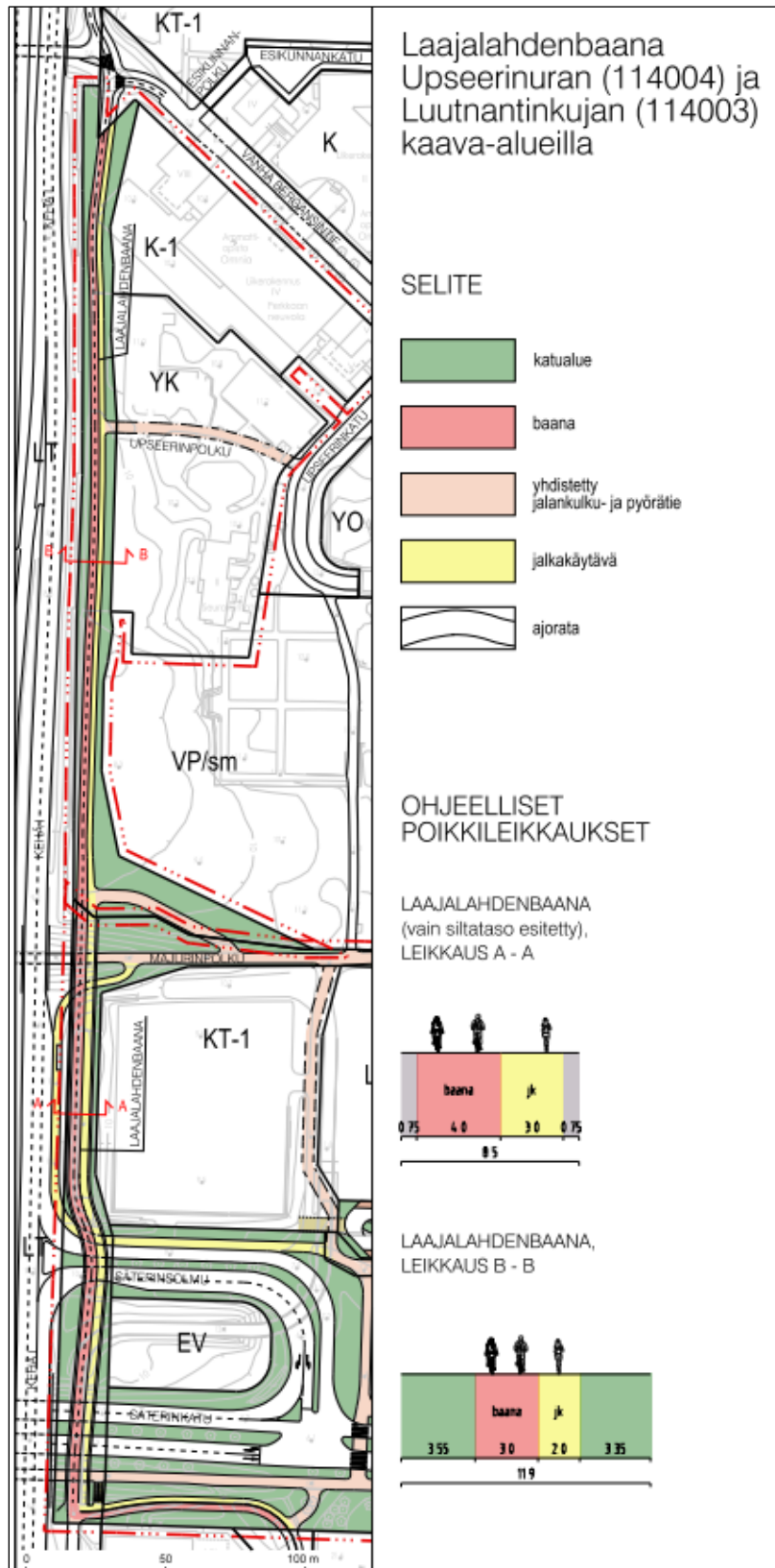
Liikenteen toimivuudesta on kerrottu enemmän selostuksen kappaleessa 5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

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



Kuva. Pyöräilyn baanatavoiteverkko (Espoon kaupunki).



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

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

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

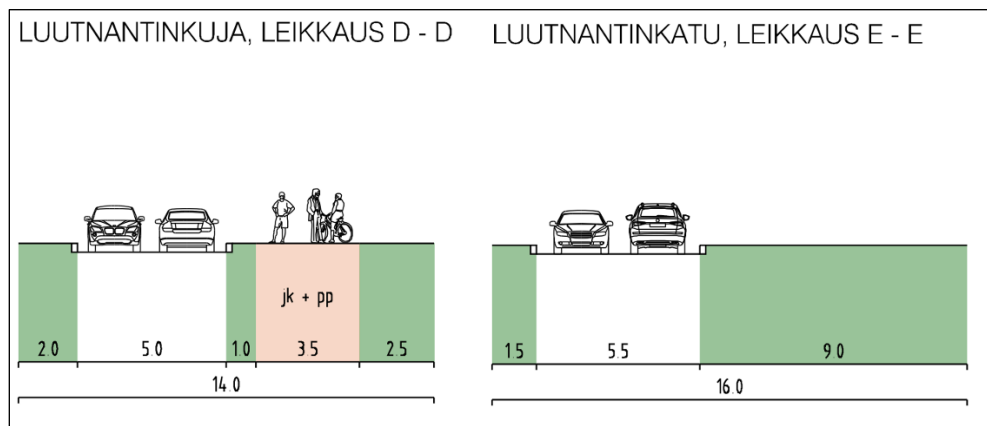
Kaava-alueen päiväkotiin tulee olla selkeät ja turvalliset jalankulku ja pyöräily-yhteydet.



Kuva. Päiväkotireitit (Espoon kaupunki).

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

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



Kuva. Luutnantinkujan ja Luutnantinkadun poikkileikkauskuvat (Espoon kaupunki).

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

Toimistojen autopaikat on esitetty pysäköintilaitokseen ja erilliselle maantasoiselle pysäköintialueelle. Päiväkodin pysäköintialue sijaistee päiväkodin eteläpuolella ja alue toimii myös päiväkodin saattoliikenteelle. Päiväkodin pyöräpysäköinti sijaitsee pysäköintialueen ja päiväkodin välissä.

Korttelialueen aukion läpi (toimistorakennuksen ja pysäköintitalon välistä) on suunniteltu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle yhteys. Lisäksi aukiolle on sallittu pyöräpysäköintiä. Toimistojen pyöräpysäköintiä sijoitetaan myös pysäköintilaitoksen länsireunan rakennusalueelle. Toimistoille on suunniteltu yhteensä 480 pyöräpaikkaa, joista 290 paikka sijaitsee pysäköintitalon aukion puoleisella sivulla polkupyöräpysäköintilaitoksessa. 58 paikkaa pysäköintilaitoksen alimmilla kerrostasoilla ja 132 paikkaa piha-alueilla. Pysäköintilaitoksessa on kaksi hissiä, joissa on mahdollista kuljettaa pyörä.

Kaavamääräyksen mukaan:

Autopaikkoja on rakennettava vähintään:

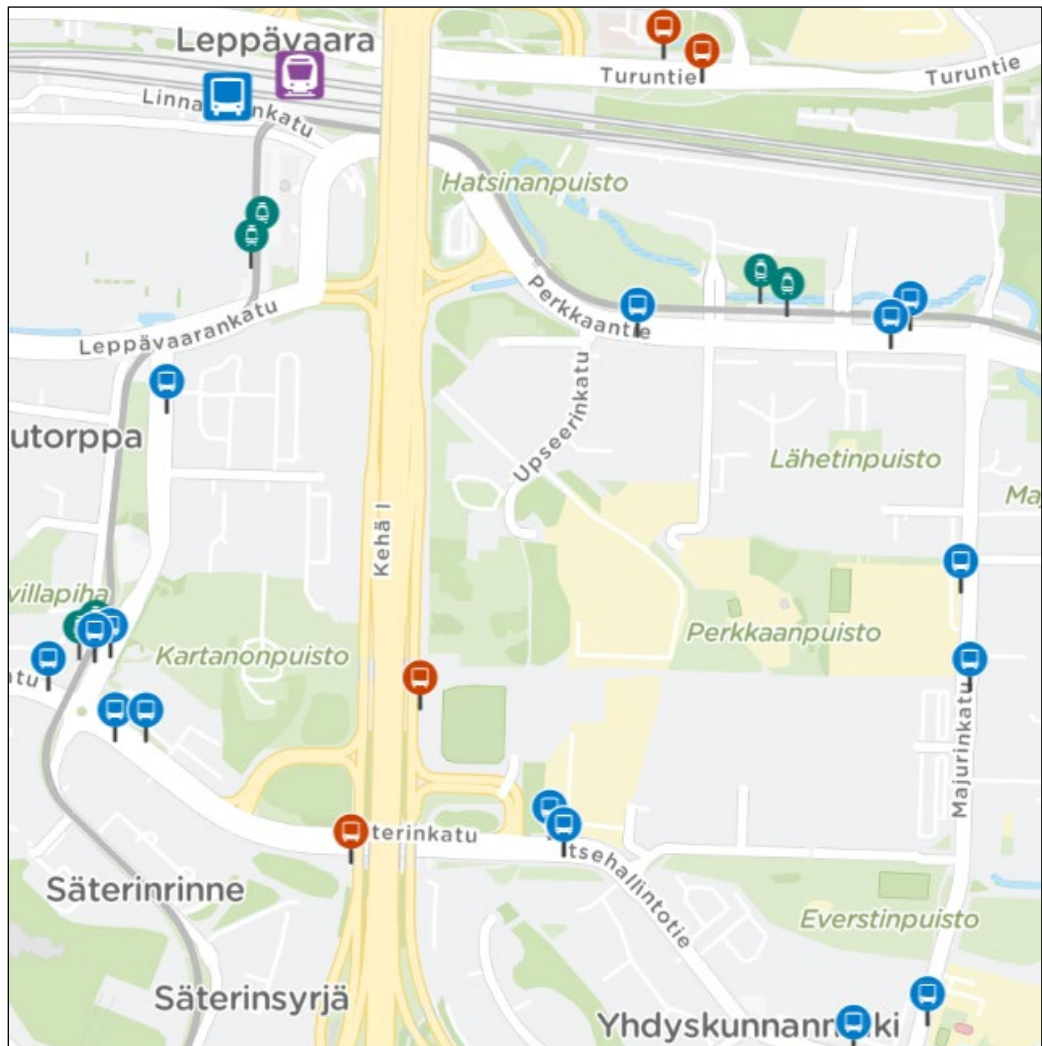
- Toimistot ja liiketilat 1 ap/100 k-m²
- Päiväkodit 1 ap/200 k-m²

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään:

- Toimistot 1 pp / 50 k-m². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.
- Liiketilat 1 pp / 50 k-m². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun tilaan. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.
- Päiväkodit 1 pp/100 k-m².
- Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

4.4.4 Joukkoliikenne

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

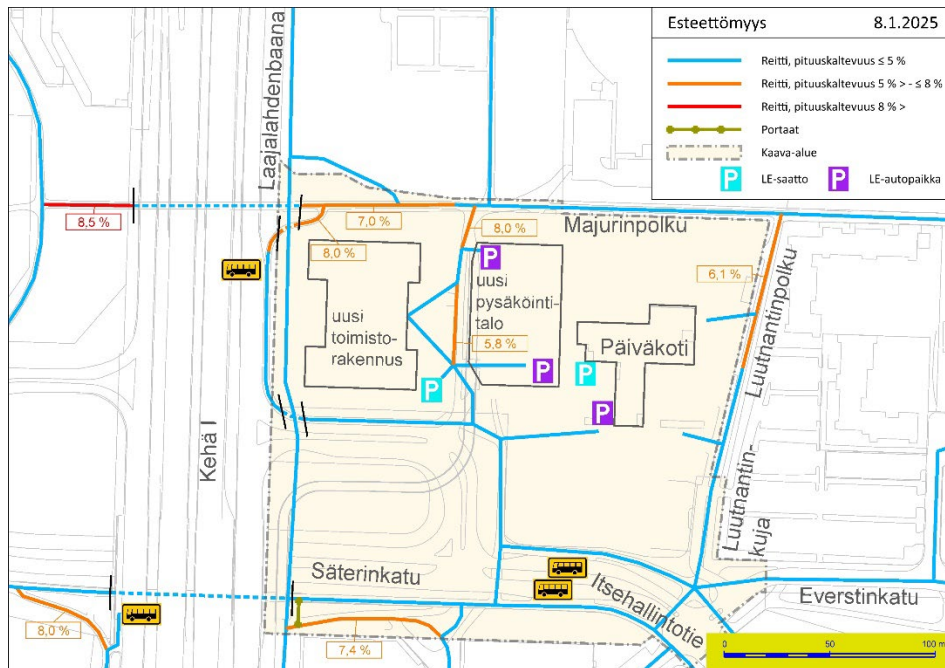


Kuva. Joukkoliikenteen asemat ja pysäkit (HSL, 12.1.2025)

4.4.5 Esteettömyys

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

Toimistojen liikkumisteisten autopaikat on sijoitettu pysäköintilaitokseen, josta on esteetön yhteys toimistorakennukseen. Toimiston liikkumisteisten saattoipaikka on rakennuksen kaakkoiskulmassa, josta on esteetön yhteys pääsisäänkäynnille. Päiväkodin liikkumisteisten auto- ja saattoipaikat on sijoitettu päiväkodin lounaispuolelle.



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

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

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

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

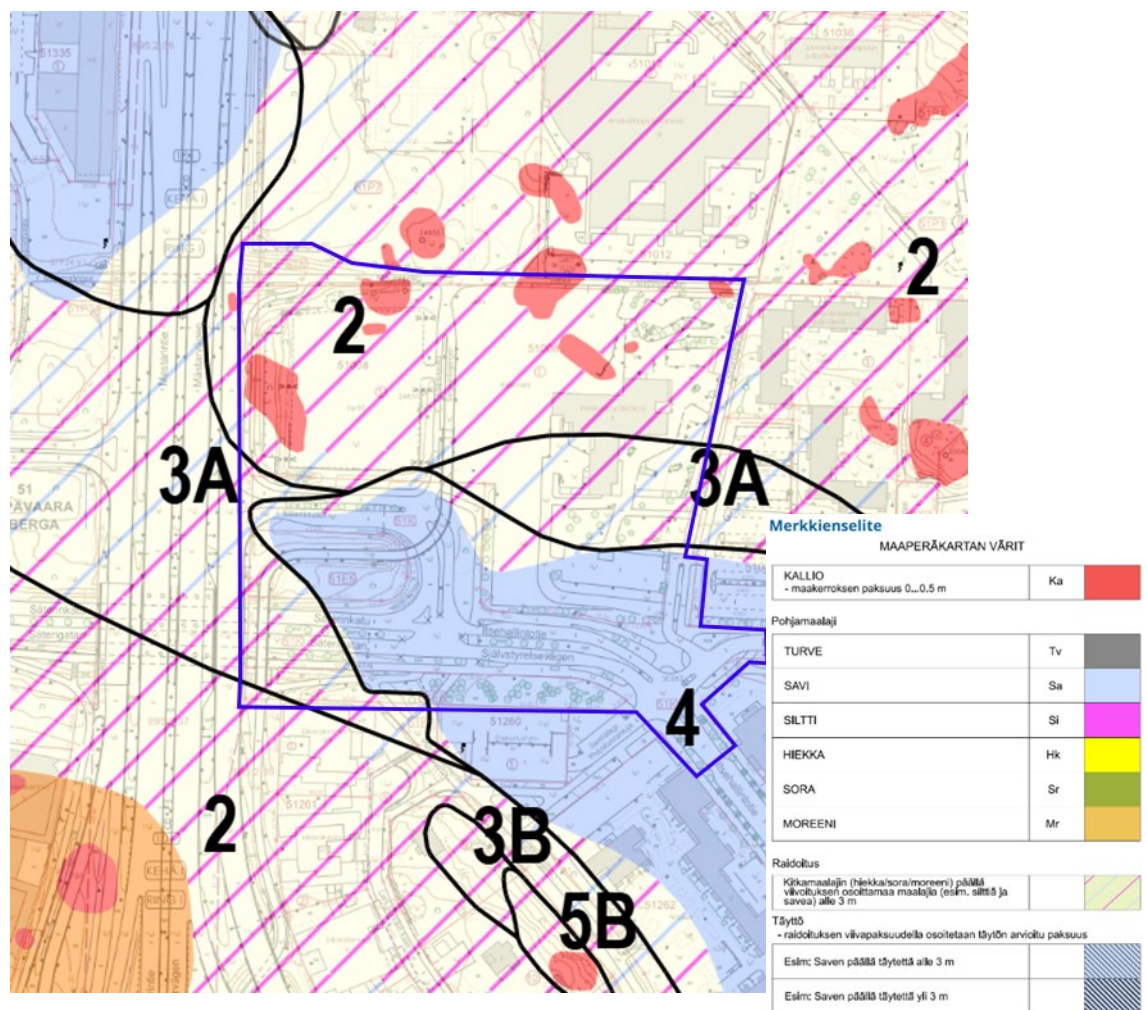
Rakennuksen perustusrakenteet ja salaojitus tulee mahduttaa tontille.

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

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

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

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



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

4.6 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä. Luonnonmukaisempaa kasvillisuutta säilyy suojaviheralueella. Kaavassa on huomioitu nykyinen puusto ja pyritty edistämään puiden säilyttämismahdollisuuksia.

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

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

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

4.7 Suojelukohteet

Kaavassa ei ole suojelukohteita. Rakennusten massoittelussa ja sijoittelussa on huomioitu Vanhan-Albergan puutarhan kiinteää muinaismuistoa madaltamalla toimistorakennusten korkeus puistoaluetta kohden ja mahdollistamalla n. 10 m leveän puustoisien istutusvyöhykkeen toimistotontin puistonpuoleiselle reunalle. Myös pysäköintilaitoksen pohjoispuolelle muodostuu puustoinen istutusvyöhyke rakennuksen ja puistoalueen välille.

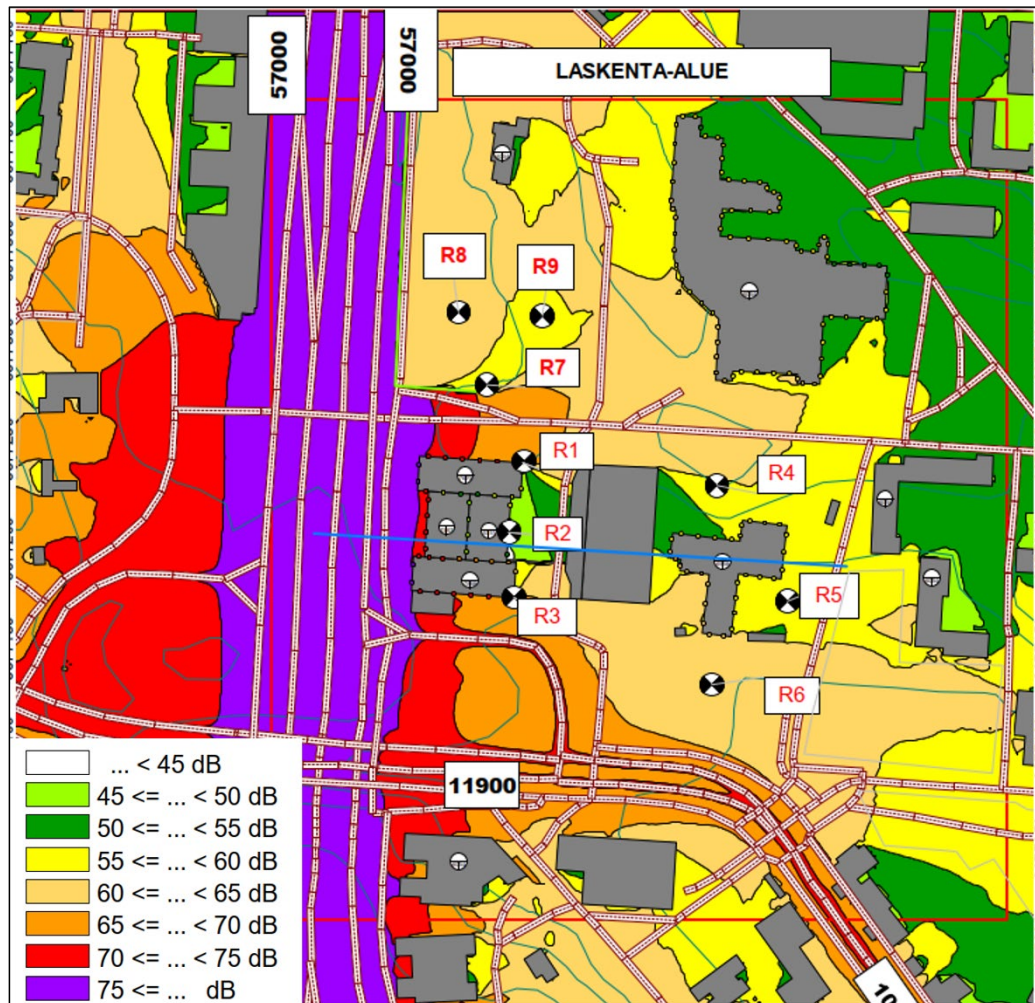
Kaavan vaikutukset Vanhan-Albergan puutarhassa sijaitsevaan kiinteään muinaismuistoon on avattu kohdassa 5.5. Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Kaava-alue sijaitsee tieliikenteen melualueella. Kaava-alueelle on tehty meluselvitys (Afry 7.11.2024). Kaavan melunsuojausta koskevat määräykset perustuvat selvitykseen ja asiantuntija arvioon.

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



Kuva. Päiväajan keskiäänitasot (Efterklang Finland, 7.11.2024).

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

Kaavassa on määrätty toimiston Kehä I:n puoleiselle julkisivulle 32 dB ääneristävyysvaatimus. Meluselvityksen mukaan riittäisi 31 dB vaatimus, mutta epävarmuustekijän takia vaatimus kaavassa on 1 dB suurempi. Toimistorakennuksen heijastamaan meluun tulee myös kiinnittää huomiota. Lisäksi kaavassa on määrätty päiväkodin piha-alueen sijoittamisesta ohjeavrot täyttävään melukatveeseen. Päiväkodin piha-alueen eteläpuolella on maastonmuotoilulla toteutettuja kumpareita, jotka suojaavat hieman päiväkodin pihaa melulta. Kaava-

alueen pohjoispuolella olevan Vanhan-Albergan puutarhan melusuojaukseen tulee tulevaisuudessa kiinnittää myös huomiota.

Ilmanlaatu

Ilmanlaatua on arvioitu HSY:n ja Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen ilmanlaatuviyöhykemenetelmällä.

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

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

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

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

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

4.9 Nimistö

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

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

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

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

Kaavalla mahdollistetaan alueelle noin 522 uutta työpaikkaa.

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

Suunnittelussa on huomioitu varjostustarkasteluissa saadut tulokset. Toimistorakennuksen kerroskorkeus madaltuu pohjoiseen. Ratkaisun tarkoituksena on taata Majurinpolun sekä Vanhan-Albergan puutarhan viihtyisyys.

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

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

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Happamien valumavesien joutuessa vesistöihin ne voivat heikentää vesistöjen tilaa haitaten mm. kalojen lisääntymistä.

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

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

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavalla on vähän suoraa vaikutusta kasvilajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen. Kaava-alue koostuu pääosin rakennetusta alueesta. Osa alueen puustosta häviää rakentamisen myötä, mutta puustoa on myös tarkoitus säilyttää osana istutusalueita ja katuja. Puiden säilymisedellytyksiä on pyritty varmistamaan kaavamääräyksiin ja -merkinnöin koskien puuston säilyttämistä ja suojaamista työmaa-aikana.

Vanhan-Albergan puutarhan kasvillisuuden valo-olosuhteiden säilyttämiseen on kiinnitetty huomiota, jotta puiston kasvillisuuden olosuhteet eivät muuttuisi. Korttelisuunnitelman varjostusanalyysien avulla on tutkittu miten rakennukset varjostavat puistoa. Toimistorakennuksen korkeus on puistonpuoleiselta reunalta matalampi. Rakennuksen varjo osuu osittain puiston niittyalueen puolelle, mutta pääosin alueelle, johon kohdistuu myös pyöräilybaanan takia muutoksia.

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

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

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

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

Muutos edellyttää investointeja katualueisiin. Kaavamuutosalue on Espoon kaupungin omistuksessa. Asemakaavaan liittyen tehdään maankäyttösopimus.

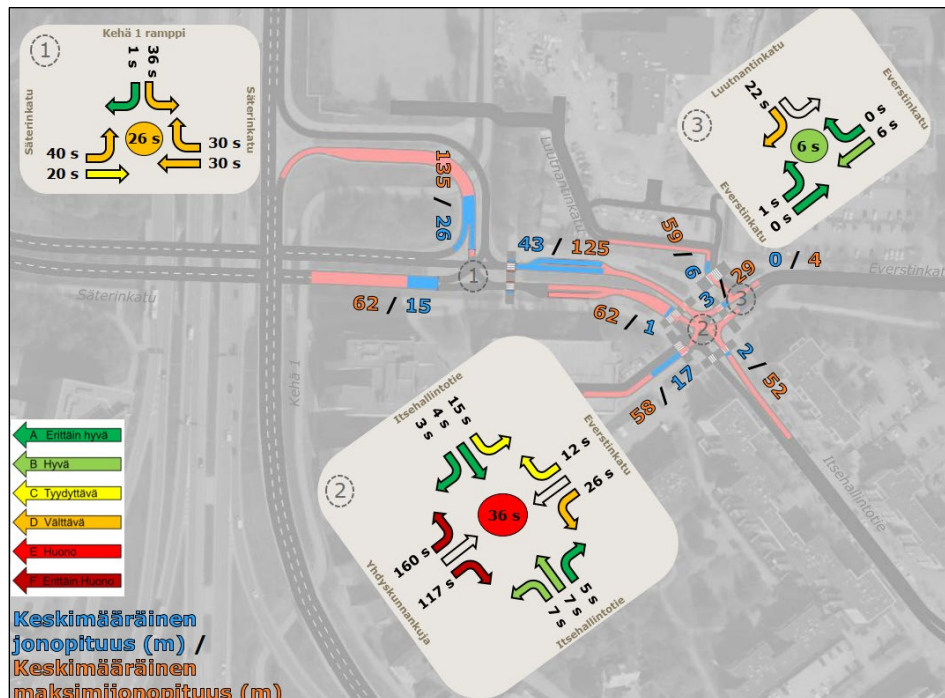
Asemakaavatyön yhteydessä on tehty kunnallistekniikan yleissuunnitelma.

Kaavamääräyksissä edellytetään aurinkoenergian hyödyntämistä.

Liikenne-ennuste ja toimivuus

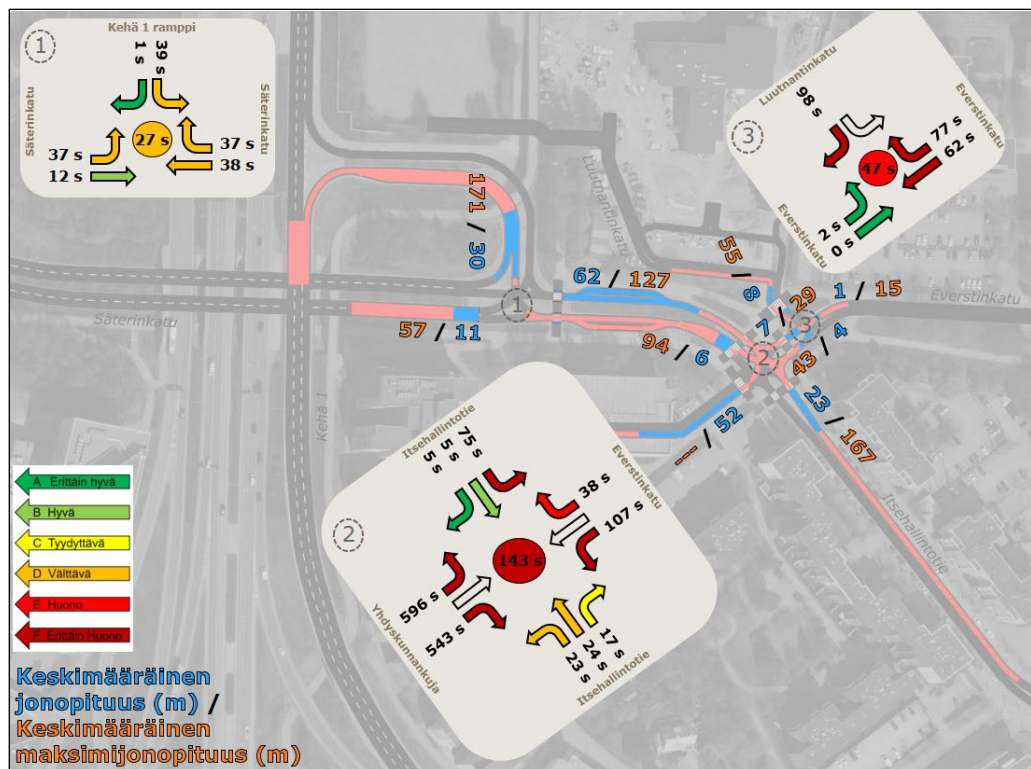
Vuoden 2060 liikenne-ennusteen mukaan Kehä I:n liikennemäärä on noin 114 000 ajon/vrk (ajoneuvoa vuorokaudessa), Turunväylän noin 43 900 ajon/vrk, Säterinkadun noin 11 900 ajon/vrk ja Itsehallintotien noin 10 000 ajon/vrk. Kaava-alueen liikennetuotos on arvioitu liikenneselvityksessä (Afy 10.1.2025).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

Liikenneselvityksessä tarkasteltiin liikenteen toimivuutta nykytilanteessa, jossa oli huomioitu kaava-alueen liikennetuotos. Tarkastelun mukaan liikenteellinen toimivuus alueella heikkenee lisääntyvän liikenteen vaikutuksesta. Pääosin iltahuipputunnin aikana jonopituudet pysyvät edelleen lyhyinä, hetkellisesti liittymäsuunnille muodostuvien jonojen pituus kasvaa. Liittymien välityskyky riittää edelleen purkamaan jonoutumista.



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

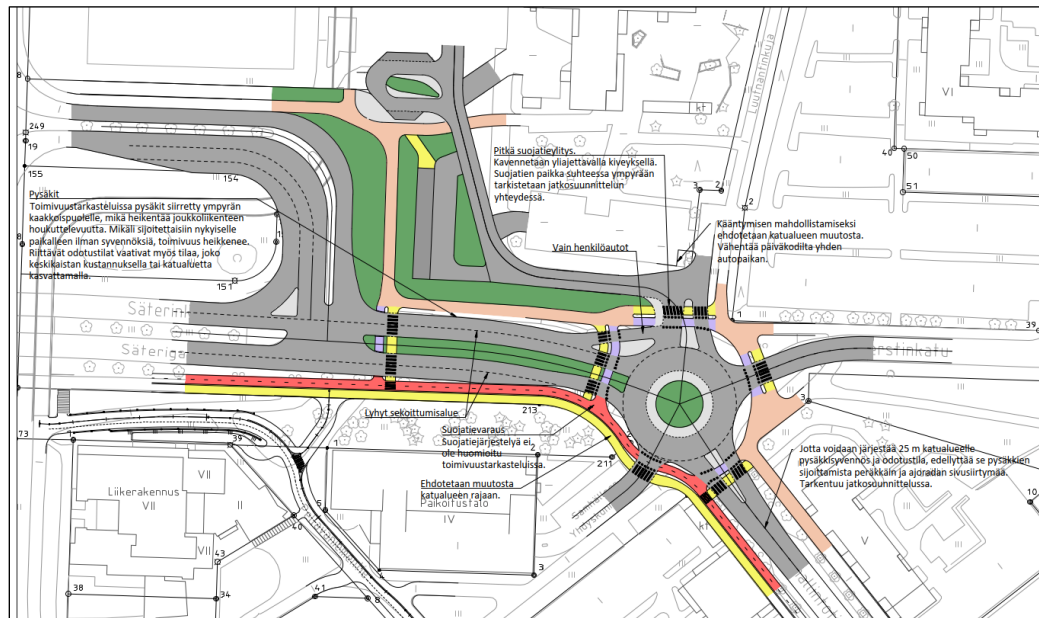
Liikenneselvityksessä tarkasteltiin liikenteen toimivuutta vuoden 2060 ennustetilanteessa, jossa on huomioitu kaava-alueen liikennetuotos. Liikenteellinen toimivuus iltahuipputunnin aikana nykyisillä liittymäjärjestelyillä on välityskyvyn rajoilla. Keskimääräiset jonopituudet pitenevät nykytilanteeseen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



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

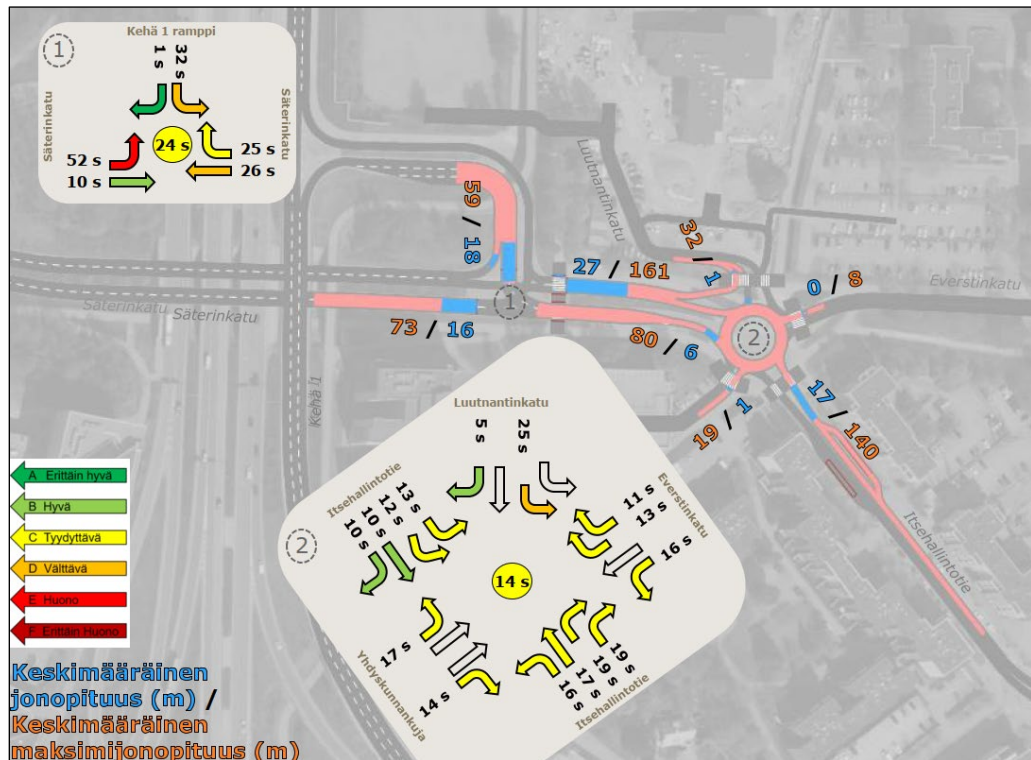
Koska vuoden 2060 ennustetilanteessa liikenteen toimivuus on erittäin huono, liikenneselvityksessä (Afrý 10.1.2025) tutkittiin alueen liikennejärjestelyitä parannetuilla liikennejärjestelyillä. Toimivimmaksi ratkaisuksi osoittautui vaihtoehto, jossa Itsehallintotien, Yhdyskunnankujan ja Everstinkadun liittymä on toteutettu kiertoliittymänä ja Luutnantinkadulta Itsehallintotielle on vapaa oikea. Itsehallintotien bussipysäkit Everstinkadun ja Kehä I:n rampin liittymien väliseltä osuudelta on siirretty Everstinkadun liittymän itäpuolelle, jolloin Itsehallintotie Everstinkadun ja Kehä I:n rampin välisellä osuudella voidaan toteuttaa

2+2-kaistaisena. Lisäksi Kehä I:n rampille on lisätty toinen vasemmalle kääntyvien kaista ja suojatieylitys Itsehallintotiellä Kehä I:n rampiliittymässä on muutettu painonapilla toimivaksi eli vihreän saa pyynnöstä.



Kuva. Parannetut liikennejärjestelyt vuoden 2060 ennustetilanteeseen (Afy 10.1.2025).

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



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

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

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

Kortteleiden kaupunkikuva pyritään toteuttamaan yhtenäisenä kokonaisuutena.

Korttelia suunniteltaessa pyritään ottamaan huomioon jalankulkija. Maantasoon luodaan aktiivista ja toiminnallista tilaa parantamaan liikkumista suunnittelualueella ja sen läpi.

Kaavamuutos vaikuttaa alueen kulttuuriympäristöön korkean rakentamisen sijoituessa Albergan kartanokokonaisuuden yhteyteen. Istutusvyöhykkeillä ja rakennusten massoitteilla on pyritty pehmentämään uuden rakentamisen ja kulttuuriympäristön yhdistymistä. Rakentamisen mahdolliset varjostavat vaikutukset muinaismuistolailla suojellun Vanhan-Albergan puutarhaan on otettu suunnittelussa huomioon. Rakentaminen ei vaikuta näköyhteyksiin Vanhan-Albergan puutarhan ja uuden Albergan kartanon välille.

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

Kaavamuutos ei tuo merkittäviä vaikutuksia ympäröivään rakennuskantaan, eikä sen toteuttaminen vaadi olemassa olevien rakennusten purkamista. Alueelta on jo purettu vanha koulu ja päiväkotit, joiden tilalle nykyinen päiväkotit on rakennettu.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavamuutosalueella on vaikutuksia alueen työpaikkarakentamiseen. Kaavamuutoksen myötä työpaikat lisääntyvät noin 522 työpaikalla (1 työpaikka / 45 k-m²). Työpaikan kerrosala kasvaa noin 24 000 k-m².

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

Suunnittelualueen toimistorakennuksen maantasokerrokseen mahdollistetaan palvelu- ja liiketilan sijoittamisen.

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

5.7 Vaikutukset ilmastoon ja sopeutuminen ilmastonmuutokseen

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

Toimistorakennuksen kestävyystavoitteet ovat korkeat. Uudelle toimistorakennukselle on haettu kansainvälisiä sertifikaatteja. Rakennus täyttää LEED-ympäristösertifikaatin LEED Platina (v4) -vaatimustason ja suunnitellaan A-energialuokkaan.

Uudelle toimistorakennukselle tehdään hiilijalanjälkilaskelmat.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Rakentaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

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

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

6.3 Toteutuksen seuranta

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

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

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

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

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

Valmisteluaineistossa esitetystä suunnitelmasta on osoitettu suunnittelualueelle toimistorakennus pysäköintilaitoksineen sekä aluetta palveleva päiväkotitoiminta. Alue rakentuu Majurinpolun sekä Kehä I:n kainaloon. Suunnittelualueen länsiosassa on varattu työpaikkarakentamiselle ja itäosassa päiväkodille.



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

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

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

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



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

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

Kaava laaditaan päiväkodin osalta toteavana.

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

7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 13.05.2024.

7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Mielipiteitä saatiin kuusi kappaletta, lausuntoja kaksi.

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

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

Saatu palaute on pyritty huomioimaan kaavan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Maankäytön perusratkaisu on muuttunut pysäköinnin osalta merkittävästi. Pysäköintilaitosta on siirretty sekä käännetty sen ehdotetulta sijainnilta kauemmas Majurinpolun kävelyn ja pyöräilyn reittiä. Lisäksi valmisteluaineistossa esitetty pysäköintialue on poistettu ja sen tilalle on ehdotettu Vanhan-Albergan puutarhan virkistysyhteyttä vahvistavan julkisen aukion toteuttamista.

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

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

Alueelle on tehty kunnallistekninen yleissuunnitelma.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus

Maankäytön ratkaisu on muuttunut valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen.

Suunnittelualueen länsiosaan suunnitellaan n. 24 000 k-m² toimitilarakentamista, jota palvelemaan rakennetaan noin 525 auton pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksen oheen rakennetaan myös katettua pyöräpysäköintiä.



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

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



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

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



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

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

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

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



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

7.2.2 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti pp.kk.vvvv - pp.kk.vvvv.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus pp.kk.vvvv .

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

7.2.3 Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu

7.2.4 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

7.2.5 Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolo

[Valitse] tehtiin luonteeltaan sellaisia muutoksia, että se oli syytä asettaa uudelleen nähtäväksi.

[Valitse] oli uudelleen nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti pp.kk.vvvv - pp.kk.vvvv.

[Valitse] tehtiin luonteeltaan sellaisia muutoksia, että maanomistajia kuultiin erikseen pp.kk.vvvv päivätyllä kirjeellä.

7.2.6 Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolon aikana saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

Peter Lindeberg, Peab, Liiketoiminnanjohtaja
Juho Järvenpää, Peab, Suunnittelupäällikkö
AFRY Ark Studio
AFRY Finland Oy (liikenneselvitys)
Efterklang Finland (ympäristömeluselvitys)

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

Veera Kivelä, arkkitehti
Ina Westerlund, maisema-arkkitehti
Tarja Pennanen, suunnittelupäällikkö (liikenne)

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja

akp = asemakaavapäällikkö

ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta

kh = kaupunginhallitus

ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto

kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
5.9.2022	Espoon kaupungin tonttiyksikkö	Kaavoitushakemus saapui
15.4.2024 29.4.-28.5.2024	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
13.2.2025 pp.kk.vvvv - pp.kk.vvvv pp.kk.vvvv	ksl	Kaavaehdotus nähtäville Kaavaehdotus nähtävillä Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu
pp.kk.vvvv	ksl	Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi
pp.kk.vvvv pp.kk.vvvv	ksl, kh, kv	Kaavaehdotuksen hyväksyminen

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Veera Kivelä

Veera Kivelä

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja