

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.02.2025 § 34

§ 34

## **Kaitaan metrokeskus, asemakaavan muutos, asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 441418, 44. kaupunginosa Kaitaa**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Otranen Patrik  
Karhula Anja  
Lahti Kaisa-Liisa  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Kaitaan metrokeskuksen 441418 asemakaavoituksen pohjaksi,

1.1

Kaupunkirakenteelliset ja toiminnalliset tavoitteet

Tavoitteena on luoda tehokas ja asumispainotteinen kokonaisuus Kaitaan metroaseman välittömään läheisyyteen siten, että keskeisille paikoille katutasoon kaavoitetaan monipuolisia kaupallisia palveluita ja työtiloja. Alueen asukastavoite on noin 1 000 uutta asukasta.

Alueelle osoitetaan tehokasta, keskustamaista ja korkealaatuista rakentamista, rakentamisen painopisteen ollessa alueen Kaitaantien puoleisella osalla.

1.2

Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Alueen kaavoituksessa huomioidaan ja vahvistetaan livisniemen alueen laadullisia ominaispiirteitä, joita ovat erityisesti rakentamisen ja kaupunkiluonnon luonteva yhteensovittaminen sekä avara ja vehreä kaupunkitila tehokkaan rakentamisen rinnalla. Alueen vehreä luonne ja maavaraiset korttelipiha-alueet ovat keskeinen osa kaava-alueen muodostuvaa identiteettiä. Alueella säilytetään myös nykyistä yhtenäistä puustoista aluetta. Korttelipihojen ja yleisten alueiden viherrakenne muodostuu yhtenäiseksi viherkokonaisuudeksi. Kaikki alueen korttelipihat ovat maavaraisia ja mahdollistavat myös runsaamman kasvillisuuden ja puiden istuttamisen.

Alueesta muodostetaan yhtenäinen ja tunnistettava kokonaisuus.

1.3 Liikenteelliset sekä jalankulku- ja polkupyöräily-ympäristön tavoitteet

Kaitaantien liikennejärjestelyjä kehitetään vastaamaan tulevaa

maankäyttöä ja leveää katualuetta tiivistetään siten, että alueen rakentaminen voidaan toteuttaa tehokkaasti.

Alueen pysäköinti toteutetaan maa-aluetta tehokkaasti hyödyntäen kokonaisuudessaan kahteen pysäköintitaloon.

Alueen jalankulku- ja polkupyöräily-yhteyksiä kehitetään. Niiden sekä alueen aukiotilojen suunnittelussa korostetaan turvallisuutta ja laadukkuutta sekä metroaseman hyvää saavutettavuutta eri suunnista. Nopean liikkumisen reitit osoitetaan Kaitaantielle ja livisniementielle ja alueen sisäiset yhteydet suunnitellaan jalankulkua painottaen. Alueelle osoitetaan riittävästi polkupyöräpaikkoja sekä tilaa muille mikroliikkumisvälineille.

#### 1.4 Luontoarvojen tavoitteet

Liito-oraville säilytetään Kaitaantien ylittävä yhteys tukemaan etelä-pohjoissuuntaista yhteystarvetta eri ydinalueiden välillä. Osa liito-oravan ydinalueen elinpiiristä säilytetään. Säilytettävät metsäalueet huomioidaan alueen kokonaisvaltaisessa vihersuunnittelussa,

#### 2

merkitsee tiedoksi, että asemakaavan muutosta koskeva asukastilaisuus järjestetään osana Espoonlahden aluetilaisuutta 19.3.2025 klo 17-19 Lippulaivan kirjastossa, Espoonlahden keskuksessa.

### **Käsittely**

Asia käsiteltiin pykälän 27 jälkeen.

Kemppi-Virtanen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Varajäsen Rehnfors saapui paikalla asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Nevanlinna Järvisen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu ehdotus asian jättämisestä pöydälle ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat asian jättämistä pöydälle äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 2 ja EI ääniä 11. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdellätoista (11) äänellä kahta (2) vastaan päättäneen jättää asian pöydälle.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti äänestyksen jälkeen jättää asian pöydälle lautakunnan 12.3.2025 pidettävään kokoukseen.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa tehokas ja kaupunkimainen asuntorakentaminen Kaitaan metroaseman välittömässä läheisyydessä. Tavoitteena on myös, että metroaseman ympäristöön

muodostuu mitoituksellisesti riittävä palvelutarjonta ja paikalliskeskus, joka muodostuu toimivaksi kokonaisuudeksi Kaitaan metrokeskuksen, Hannusrannan tulevan kerrostaloalueen ja nykyisen livisniemen välillä.

Kaitaa metrokeskuksesta tavoitellaan näkyvää ja vahvan identiteetin omaavaa keskusta-aluetta kaupunkirakenteellisessa nivelkohdassa. Kaavoituksessa pyritään säilyttämään ja vahvistamaan livisniemen alueen laadullisia ominaispiirteitä, joita ovat rakentamisen ja kaupunkiluonnon luonteva yhteensovitus ja avara vehreä kaupunkitila tehokkaan rakentamisen rinnalla. Alueen uusi rakentaminen on laadukasta ja omaleimaista ja laatutason toteutuminen varmistetaan tarkennetuin kaavamääräyksin. Alueelle tutkitaan vaihtelevan kokoista rakentamista metron rajoitteet huomioiden. Korkeimmillaan rakennusten kerrosluku voi olla 12 kerrosta alueen Kaitaantien puoleisella osalla. Alueelle tavoitellaan noin 1 000 uutta asukasta, joka on noin kuudesosa koko Kaitaa-livisniemi osayleiskaavan 6 000 uuden asukkaan määritellystä kokonaistavoitteesta.

Kaavoituksessa huomioidaan myös alueen luonteva liittyminen kaupunkikuvallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja omaavaan livisniemen alueeseen.

Palveluluiden osalta tavoitellaan mahdollisimman monipuolisen kivijalkaliike-, palvelu- ja työtilojen kokonaisuuden muodostuminen metroaseman ja Kaitaantien bussipysäkkien läheisyyteen sekä Kaitaantien ja livisniemen välille muodostuvan uuden kevyenliikenteen pääyhteyden varrelle. Alueelle suunnitellaan myös riittävän väljää ja kaupunkikuvallisesti laadukasta jalankulku- ja aukiotilaa, jolla tuetaan aidon ja toiminnallisesti monipuolisen sekä elävän ja mittakaavaltaan ihmisläheisen keskustaympäristön muodostumista.

Kaitaantien nykyistä leveää katualuetta kavennetaan muutoksessa siten, että alueen rakentamista voidaan toteuttaa tehokkaammin ja tarkoituksenmukaisin suunnitteluratkaisuin. Kaitaantien mitoituksissa huomioidaan sille tehdyn yleissuunnitelman mukaiset mitoitustarpeet ja varmistetaan riittävät, turvalliset ja laadukkaat jalankulku- ja polkupyöräilymahdollisuudet kadun molemmin puolin osana laajempaa kestävien liikkumismuotojen kehittämistä ja verkostollista tarkastelua. Myös alueen sisäistä jalankulku- ja polkupyöräilyreitistöä täydentää laajempaa kokonaisuutta ja tuo osaltaan lisää mahdollisuuksia kestävästä liikkumisesta vaihtoehtoihin.

Liikenteen näkökulmasta tavoitteena on, että alueen kasvavasta asukasmäärästä johtuva lisääntyvä liikenne ei tuota merkittävää haittaa livisniemen alueen nykyiseen katuverkkoon. Pääosa kaava-alueen uudesta asukaspysäköinnistä sijoitetaan Kaitaantien varren pysäköintilaitokseen, johon ajo tapahtuu Kaitaantien suunnasta.

Keskustamaisen rakentamisen rinnalla, alueen yleisilmeestä tavoitellaan vehreää ja puustoista. Keskitetty pysäköinti ja tehokas rakentamisen jalanjälki mahdollistavat enemmän maanvaraista aluetta ja siten paremmat elinolosuhteet puille ja alueen vehreälle luonteelle. Kaava-alueen itäiseen osaan ja korttelirakenteen keskelle jätetään riittävästi puustoista aluetta kaupunkimetsäksi. Riittävän viherpinta-alan takaamiseksi ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi kaavamuutoksen valmistelussa hyödynnetään Espoon viherkerroin-työkäytäntöä.

Kaavamuutoksen valmistelussa huomioidaan alueen luontoarvot. Mahdollisimman paljon luontoarvoiltaan rikkaita alueita säilytetään

kaavamuutosalueen itäosassa. Aiemman kaavamuutoshankkeen johdosta, alueella on toistaiseksi voimassa poikkeuslupa liito-oravan suojelusta. Kaavamuutoksen eteneminen edellyttää myös jatkossa poikkeamista liito-oravan suojelusta. Kaupunki sitoutuu kuitenkin säilyttämään liito-oravan ydinalueita, elinympäristöä ja riittävät latvusyhteydet lähialueilla sekä turvaamaan liito-oravan suotuisan suojelutason.

Kaavaehdotuksen tueksi laaditaan ehdotusvaiheessa korttelisuunnitelma.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



### Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2024 nimikkeellä Kaitaan metrokeskus, alue 441418.

Suunnittelualan laajuus on noin 5,5 ha.

### Alueen nykytila

Asemakaavan muutosalueen länsiosassa on Kaitaan vuonna 2022 valmistunut ja käyttöön otettu metroasema ja siihen liittyvät polkupyöräkatokset ja kulkutie Kaitaantien ja livisniementien välillä. Lisäksi Kaitaantien ja livisniemen risteyksen vieressä on väliaikainen asukaspysäköintialue. Osa kaavamuutosalueen länsiosasta on puutonta ja luonteeltaan jäsentymätön, koska alue on toiminut myös metron työmaa-alueena. Tulevan kaavoituksen vuoksi aluetta ei ole ennallistettu. Kaitaantien varrella on ajoyhteyksiluiska metron maanalaiseen huoltotunneliin.

Muilta osin kaavamuutosalue on nykytilassa suureksi osaksi sen pohjoisreunalla mäntypuuvältaista sekametsää ja itäisessä ja eteläisessä osassa rehevämpää sekametsää, jossa on myös laaja-alainen liito-oravien elinympäristö sekä papana- ja pesäpuuhavaintoja. Alueen pohjoislaidalta Kaitaantien varresta kulkee metsän läpi kävelyn ja pyöräilyn yhteys etelään Hyljekaarelle ja livisniemeen. Suunnitteluala rajautuu pohjoisessa Kaitaantien hyvin leveään katualueeseen, joka on vielä nykyisin luonteeltaan maantiemäinen. Kadun yli on tunnistettu liito-oravan elinympäristöjen välinen yhteystarve.

livisniementien puolella on maanpäällinen asukaspysäköintikenttä.

Alueen maanomistus jakautuu Espoon kaupungin, Espoon Seurakuntayhtymän ja livisniemen huolto Oy:n kesken.

### **Voimassa oleva maakunta-, yleis- ja asemakaavatilanne**

Uusimaa 2050 -maakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu vyöhykkeelle, joka on osoitettu muun metrolinjauksen lähialueen mukaisesti pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi.

Kaitaa-livisniemi osayleiskaavassa alue on varattu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alueelle on lisäksi merkitty maanalainen raideliikennevaraus, metroasema, kevyenliikenteen yhteystarpeet Kaitaantien suunnassa ja Kaitalaakson suuntaan ja kehitettävä yhteystarve liviskallion ja Kaitaan metroaseman välillä. Lisäksi yleiskaavassa on esitetty puistoalue, jossa on merkitty liito-oravan suojeltava ydinalue (s-1) ja Kaitaantien ylittävä latvusyhteystarve.

Valmisteilla on myös koko Espoon kattava yleiskaava 2060, mutta Kaitaa-livisniemi osayleiskaava-alueella nykyinen yleiskaava jää oikeusvaikutteisena voimaan.

Alueella on voimassa livisniemi (alue 440100) asemakaava. Siinä alue on osoitettu Kaitaantien katualueeksi, puistoksi ja pysäköintialueeksi. Alueella on voimassa myös maanalainen metroa varten laadittu maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli (alue 940100).

### **Selvitykset**

Asemakaava-alueen osalta on tehty seuraava selvitys:  
Kaitaan metrokeskus, luontoselvitys, Keiron, 2024

### **Hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

### **Liitteet**

1 Äänestystulosraportti § 34

### **Oheismateriaali**

- Kaitaan metrokeskus 441418 tavoitteet aluerajaus