

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.04.2025 § 55

§ 55

Leppävaaransilta asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 111403 51. kaupunginosa Leppävaara

Valmistelijat / lisätiedot:
Piironen Tiina
Westerlund Ina
Pennanen Tarja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Leppävaaransilta asemakaavoituksen pohjaksi:

1.1

Rakennettu ympäristö

Leppävaaran keskustaa kehitetään kansainvälisen ideakilpailun voittaneen 'Walk Around' -suunnitelman pohjalta. Kilpailutyössä esitetyt massoittelut, kaupunkikuvalliset ratkaisut ja eri käyttötarkoitusten volyymit ovat lähtökohtina suunnittelulle. Kaavoituksen kautta ne voivat kuitenkin muotoutua siten, että määräävänä tekijänä on korkeatasoinen ja viihtyisä kaupunkiympäristö rakennusoikeuden suuren volyymin ja tehokkuuden sijaan. Kilpailun ratkaisseita suunnitteluelementtejä tulee edelleen kehittää ja niiden tulee näkyä myös lopullisessa suunnitelmassa.

Tavoitteena on monipuolinen ja toiminnallisesti sekoittunut keskusta-alue, jossa riittävät palvelut, kivijalkaliiketilat, asuminen, työpaikat, tapahtumat ja harrastusmahdollisuudet yhdistyvät muodostaen uutta urbaania kaupunkirakennetta.

Junaradan pohjoispuolelle luodaan korkeatasoinen kaupunkiympäristö, jossa Turuntien ja radan ylitykset toteutetaan rakennuksin ja kansirakentein. Radan eri puolet yhdistävistä kulkuyhteyksistä suunnitellaan viihtyisiä, ympäri vuorokauden liikkumisen mahdollistavia ja turvallisia.

Alueelle muodostuu suurkorttelisto, joiden halki kulkee esteetön jalankulkureitistö. Uusi kaupunkirakenne jatkaa olemassa olevaa julkisten kaupunkitilojen sarjaa luomalla kävelypainotteisen kehän keskustan ja urheilupuiston välille. Laadukas, vihreä ja viihtyisä kävely-ympäristö on keskeinen osa uutta keskustaa. Kävelyreitistön varrella on erilaisia toiminnallisia julkisia ulkotiloja, reitille avautuvia liiketiloja, aukioita ja kaupunkipuistoja, jotka mahdollistavat eri kokoisten tilaisuuksien ja kampanjoiden järjestämisen.

Suunnittelualueen korkeimmat rakennukset sijoittuvat itäosaan. Rakennusten korkeus laskee idästä länteen, kohti Gransinmäkeä, jossa päiväkotitoimii näkymäpäättäneenä.

1.2

Liikkuminen

Alueesta kehitetään joukkoliikenteen solmukohta, joka on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Tavoitteena on kehittää alueen maantiemäisiä katualueita keskusta-alueen kaupunkirakenteeseen paremmin soveltuviksi varmistamalla samalla autoliikenteen sujuvuus, pysäköinnin helppous ja pysäköintipaikkojen riittävä määrä. Alueelle tavoitellaan keskitettyjä pysäköintiratkaisuja. Yleisen pysäköinnin riittävyys varmistetaan. Kilpailun voittaneen työn liikenneverkko on suunnittelun lähtökohta.

Keskusta-alue kehitetään jalankulkuun, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen tukeutuvaksi alueeksi, jonka suunnittelussa huomioidaan jalankulun houkuttelevuus, sujuvuus, turvallisuus, orientoitavuus ja esteettömyys. Turuntien ja rata-alueen ylittävältä yhteydeltä mahdollistetaan yleinen jalankulku, josta on suorat yhteydet bussipysäkeille, asemalaitureille ja joukkoliikenneterminaaliin. Alueen saattoliikenne suunnitellaan toimivaksi.

Turuntien varren jalankulku- ja pyörätie parannetaan baanatasoiseksi yhteydeksi. Pyöräpysäköintiä sijoitetaan riittävästi baanan varteen. Baanan ja muun liikenteen risteäminen suunnitellaan turvalliseksi.

Suunnittelualueelle mahdollistetaan pikaraitiotie.

1.3

Viherympäristö

Pihat ja julkiset ulkotilat muodostavat yhdessä alueen monipuolisen vihervestoston. Alueen lähivirkistysmahdollisuuksia ja kaupunkivihreän määrää lisätään nykytilanteeseen nähden.

Ilmastomuutoksen vaikutuksiin varaudutaan suosien monihyödyllisiä luontopohjaisia ratkaisuja, joilla lisätään viihtyisyyttä, viivytetään ja suodatetaan hulevesiä, tuetaan luonnon monimuotoisuutta ja parannetaan pienilmastoa. Viherympäristö suunnitellaan ensisijaisesti maanvaraisena mahdollistaen kasvillisuudelle hyvät kasvuolosuhteet ja hulevesien viivyttämisen kasvillisuuden avulla.

Piha-alueista suunnitellaan vehreitä, viihtyisiä ja yhteisöllisyyttä tukevia. Pihat liittyvät luontevasti ympäröivään julkiseen ulkotilaan ja näiden väliset siirtymät ovat helposti hahmotettavissa. Pihojen mitoituksessa huomioidaan riittävät oleskelu- ja leikkialueet.

1.4

Energia

Asemakaavan tavoitteena on tukea Espoon hiilineutraalisuustavoitteiden toteutumista suunnittelemalla ilmasto- ja energiatavoitteita kaupunkiympäristössä. Kaavoituksen keinoin mahdollistetaan ja tuetaan energiatehokasta rakentamista ja uusiutuvien energiamuotojen käyttöä.

1.5

Yhteisöllisyys, sosiaalinen kestävyys ja vuorovaikutus

Kaupunkitiloista suunnitellaan toiminnallisesti monipuolisia, huomioiden eri käyttäjäryhmät ja vuodenajat. Tavoitteena on luoda alueen asukkaille ja toimijoille yhteisöllisyyttä tukevaa julkista ja turvallista tilaa, joka kutsuu oleskelemaan ja viihtymään. Kivijalkatiloja sijoitetaan paikkoihin, joissa on paljon jalankulkijoita ja hyvä näkyvyys, ja jalankulkuympäristössä otetaan huomioon ihmisen mittakaava.

Sosiaalisen kestävyys edistämiseksi luodaan kaupunkiympäristöjä, joissa kaikki asukkaat tuntevat olonsa tervetulleiksi ja osallisiksi. Osallistava suunnittelu on keskeisessä roolissa, ja asemakaavoituksen aikana järjestetään monipuolisia vuorovaikutustilaisuuksia. Asukkaiden ja yrittäjien näkemyksiä ja toiveita alueen kehittämisestä kerätään aktiivisesti.

2

järjestää asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Vehmanen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskustelun aikana Jensen puheenjohtajan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus asian jättämisestä pöydälle hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 24.4.2025 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää Leppävaaran keskustan radan pohjoispuolista aluetta kansainvälisen arkkitehtuurikilpailun voittaneen 'Walk Around' -suunnitelman pohjalta. Kilpailulla haettiin ideaa, joka parhaiten sitoo Leppävaaran etelä ja pohjoispuolet toisiinsa yhtenäiseksi keskusta-alueeksi muodostaen samalla asemaympäristöstä helposti saavutettavan joukkoliikenneterminaalikokonaisuuden. Voittanut suunnitelma on arkkitehtonisesti, kaupunkirakenteellisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen ja toteutuessaan lisää alueen tunnistettavuutta ja vetovoimaa.

Kaavamuutosalue on kooltaan noin 18,6 hehtaaria ja tavoitteena on mahdollistaa rakennusoikeutta yhteensä noin 150 000 k-m², josta asumista olisi noin 80 000–100 000 k-m². Tämä tarkoittaisi laskennallisesti noin 1 600–2 000 asukasta. Alueelle mahdollistetaan päiväkotia.

Alue tulee kehittymään vaiheittain seuraavien 10–20 vuoden aikana. Koko alueen toteutuksen edellytyksenä on paloasemalle ja VPK:lle korvaavan sijainnin osoittaminen paloasemaverkoston kannalta sopivaan paikkaan. Uuden sopivan paikan kartoittaminen on aloitettu pelastuslaitoksen kanssa.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on myöntänyt suunnitteluvarauksen 10.02.2025 YIT Business Premises Oy:lle, YIT Infra Oy:lle ja YIT Housing Oy:lle.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Aloite

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 10.2.2025 päättämään suunnitteluvaraukseen perustuen.

Kaavoitusta on haettu 20.2.2025 ja 24.1.2025 kirjatulla hakemuksella.

Kaavamuutos on Espoon kaupunkisuunnittelun vuoden 2025 työohjelmassa.

Alueen nykytila

Kaavamuutosalue käsittää lounaisosan Pohjois-Leppävaaran keskusta-alueesta, osan Gransinmäestä sekä Leppävaaran aseman välittömän lähiympäristön. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Laurea-ammattikorkeakouluun, Leppävaaran urheilupuistoon ja Konstaapelinkatuun, etelässä Sellon suunniteltuun laajennukseen ja itä-länsi-suunnassa Kehä I:stä Gransinmäki -nimiseen katualueeseen.

Suunnittelualueen yleisilme on hajanainen, ja kaupunkikuvaa hallitsevat laajat katu-, rautatie- ja pysäköintialueet. Suuri osa olemassa olevista korttelialueista on rakentamattomia. Portinvartijantien ja Ratsukadun välissä sijaitsevat Leppävaaran paloasema ja VPK. Leppävaaranraitin ja Lökkisepänaukion välissä sijaitsee kaavamuutoksessa mukana oleva yksityisessä omistuksessa oleva kaksikerroksinen liikerakennusten korttelialue. Konstaapelinkatuun rajautuva Leppävaaranraitti sekä sen itäpuolella sijaitseva Leppävaaran terveysasema ovat osa kaavamuutosaluetta.

Turuntien eteläpuolella on yksi Suomen vilkkaimmista joukkoliikenneterminaaleista ja kauppakeskus Sello.

Alueella on sekä kaupungin, valtion että yksityisen tahon maanomistusta.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue on osoitettu kaavassa keskustatoimintojen alueeksi. Aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet. Maakuntakaavassa Leppävaaran kohdalla on merkinnät pääradasta, seudullisesti merkittävästä tiestä, joukkoliikenteen vaihtopaikasta ja liityntäpysäköintialueesta.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnittelualueen itäosa on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-K), jolle saa osoittaa keskusta- soveltuva- asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueen läntinen osa on määritelty yleiskaavassa julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY). Liikenneverkkoon ja liikkumiseen liittyen yleiskaavaan on merkitty ohjeellisesti yksiajoratainen päätie, pääkatu tai alueellinen kokoojakatu, kaksiajoratainen päätie tai pääkatu.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024. Luonnoksessa suunnittelualue on osoitettu kaupunkikeskuksen alueeksi (C1). Aluetta kehitetään monipuolisena, toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Aluetta kehitetään ympäristöään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana. Kiinnitettävä erityistä huomiota jalankulkijan mittakaavaan sekä jalankulku-, pyöräily-, ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen.

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Leppävaaran keskus pohjoinen II/koulukeskus, 110700. Suunnittelualueelle on osoitettu katua.

Leppävaaran keskus pohjoinen I, Ydinkeskus, 110600. Suunnittelualueelle on osoitettu katualuetta, yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta ja katuaukio tai tori.

Leppävaaran keskus pohjoinen I, Ydinkeskus, muutos 110601. Suunnittelualueelle on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialue (KLT) sekä tori.

Leppävaaran keskus pohjoinen I, Ydinkeskus, 110609. Suunnittelualueelle on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS).

Gransinmäki 110800. Suunnittelualueelle on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), yleisten rakennusten korttelialue (Y), maisemanhoitoalue (EM), katualuetta ja jalankululle ja pyöräilylle varattua katua.

Portinvartija, 115500. Suunnittelualueelle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y), liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K), toimistorakennusten korttelialue KT) ja katua.

Mestarintunneli 115900. Suunnittelualueelle on osoitettu toimistorakennusten korttelialue (KTY-1), yleisen tien aluetta (LT), jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua ja katua.

Puustellinmäki, 110514. Suunnittelualueelle on osoitettu katua.
Turuntie, 117500. Suunnittelualueelle on osoitettu katua.

Ymmersta, 160101. Suunnittelualueelle on osoitettu rautatiealuetta (LR).

Leppäviita, 114900. Suunnittelualueelle on osoitettu rautatiealuetta (LR).

Leppävaaran liikekeskus I, 111400. Suunnittelualueelle on osoitettu rautatiealuetta (LR).

Viranomaisneuvottelu

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 5.2.2025.

Kaavalliset tavoitteet ja sisältö

Pohjoispuolen kaavamuutoksella luodaan Leppävaaraan monipuolinen ja toiminnallisesti sekoittunut keskusta-alue, jossa palvelut, asuminen, työpaikat, tapahtumat ja harrastusmahdollisuudet yhdistyvät muodostaen uutta urbaania kaupunkirakennetta. Tiivis ja tehokas keskusalue toimii suunnitelman urbaanina sydämenä. Keskustan kohokohdaksi ja yhdistäväksi alueeksi muodostuu Turuntien päälle sijoittuva keskustakortteli, joka luo Leppävaaralle tunnistettavan keskipisteen kaikista lähestymissuunnista.

Korttelirakenne kevenee ja monipuolistuu Gransinmäen suuntaan, missä asuinkerrostalojen mittakaava laskee ja korttelirakenne väljenee länteen päin mentäessä. Gransinmäen keskipisteeksi ja kävelyreitit näkymäpääätteeksi sijoittuu päiväkot.

Pohjois-Leppävaaran korttelialueet liittyvät kävelyreittiin, joka yhdessä olemassa olevan Leppävaaranratin kanssa muodostaa jalankulun kehänreitin. Reitin varrella on erilaisia toiminnallisia ulkotiloja, reitille avautuvia liiketiloja, aukioita ja kaupunkipuistoja. Uusi viihtyisä ja esteetön reitinosa yhdistää Leppävaaran kehittyvän kampusalueen ja liikuntapuiston länsipuolelta osaksi keskusta-aluetta. Tämä reitti laajentaa keskusta-alueen jalankulkuympäristöä ja tukee kestävästä liikkumisesta.

Luonnonympäristö, viheralueet ja pihat

Kaavamuutos mahdollistaa kaupunkivihreän määrän lisäämisen keskusta-alueella. Kaupunkivihreä toimii hiilinieluna, parantaa kaupunkitilojen viihtyisyyttä ja tukee luonnon monimuotoisuutta. Lisäksi vehreät kaupunkitilat tarjoavat asukkaille mahdollisuuksia virkistykseen ja ulkoiluun sekä auttavat sopeutumaan ilmastomuutoksen vaikutuksiin, kuten lämpösaarekeilmiöön ja tulviin. Maanvaraiset pihat ja aukiot mahdollistavat hyvät kasvuolosuhteet kasvillisuudelle sekä hulevesien ohjaamisen kasvillisuuden käyttöön.

Hulevettä käsitellään laajasti kaikilla ulkoalueilla sekä kaupunkimaisina elementteinä että luontoaiheina. Alueen hulevedet hyödynnetään ja viivytetään mahdollisimman lähellä niiden syntypaikkaa, ja hulevesikosteikot parantavat veden laatua ennen sen johtamista Monikonpuroon.

Piha-alueet ja julkiset ulkotilat liittyvät toisiinsa ja muodostavat yhdessä vehreän, viihtyisyyttä ja yhteisöllisyyttä tukevan kokonaisuuden.

Liikenne

Kaavamuutoksen tavoitteena on luoda edellytykset joukkoliikenteen hyvälle saavutettavuudelle ja laadukkaalle palvelutasolle sekä häivyttää Leppävaaran keskustan läpi kulkevien liikenneväylien estevaikutusta. Kaupunkirakenteessa huomioidaan ajoneuvoliikenteen sekä pysäköinnin toimivuus.

Kaavamuutoksella parannetaan kävelyn ja pyöräilyn houkuttelevuutta. Alueen läpi toteutetaan itä-länsi-suuntainen pyöräilyn baanayhteys. Kävelyn ja pyöräilyn edistäminen vähentää liikenteen päästöjä, parantaa ilmanlaatua ja edistää ihmisten fyysistä ja henkistä hyvinvointia.

Suunnittelussa varaudutaan myös mahdollisiin tuleviin raidehankkeisiin.

Mitoitus

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuin-, toimisto-, liike-, palvelu-, hotelli- ja muita keskustamaisia toimintoja yhteensä noin 150 000 k-m².

Selvitykset

Asemakaavoituksen yhteydessä tehdään tarvittavat selvitykset.

Perittävät maksut

Asemakaavan muutoksen hakijoille on ilmoitettu, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimis- ja käsittelykuluja.

Hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Asukastilaisuuden järjestäminen

Oheismateriaali

- 111403 Leppävaaransilta havainnekuva