

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.05.2025

Luutnantinkuja, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 114003, 51. kaupunginosa Leppävaara (Kh-Kv-asia)

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Luutnantinkujan asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 114003,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 21.5.2025 päivätyn Luutnantinkuja - Löjtnantsgränden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7540, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 114003,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 9 000 euroa tämän päätöksen yhteydessä, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Päätös

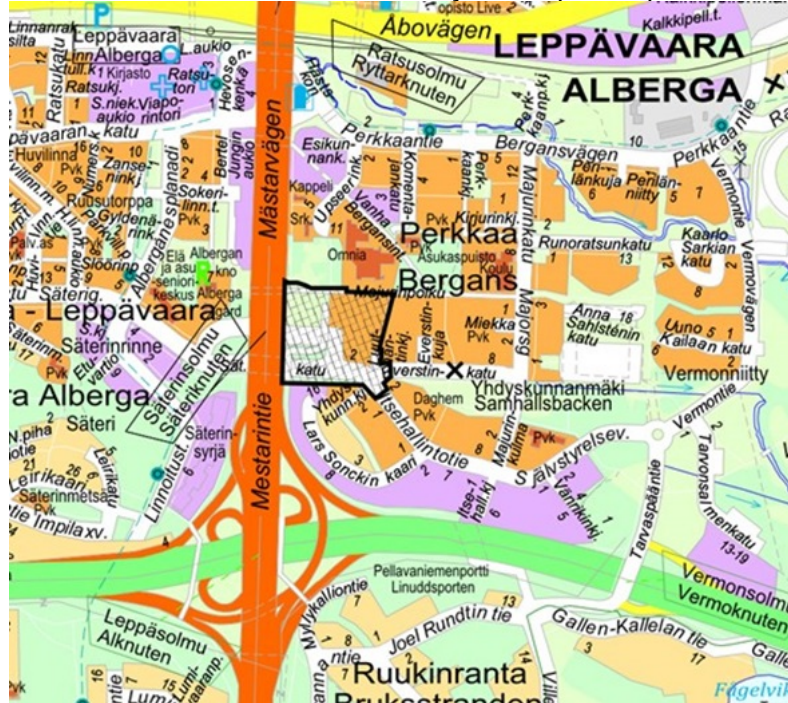
Selostus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan toimistorakentamista Kehä I:n varteen, entisen Perkkaan koulun tontin länsireunaan hiekkakentälle. Tavoitteena on myös siirtää nykyinen jalankulun ja pyöräilyn silta Kehä I:n suuntaiseksi ja suunnitella yhteys baanatasoiseksi. Viereinen Vanhan-Albergan puutarhan puistoalue on valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen alue (VARK). Suunnittelualueen läpi osoitetaan pohjoiseteläsuuntainen julkinen jalankulun ja pyöräilyn reitti, joka luo jatkumoa Vanhan-Albergan puutarhan virkistysyhteydelle. Toimistokorttelin pysäköinti on keskitetty pysäköintilaitokseen ja sen vieraspysäköinti sijoittuu omalle pysäköintialueelleen.

Suunnittelualueelle on rakentunut voimassa olevan kaavan mukainen uusi päiväkotito. Päiväkotito kuuluu myös kaavamuutosalueeseen, ja sen osalle asemakaava laaditaan toteavana.

Kaava-alueen pinta-ala on 46 090 m² ja kokonaiskerrosala 24 298 k-m². Asemakaavan muutoksen myötä suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa 17 498 k-m². Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy noin 472 työpaikalla (1 työpaikka / 45 k-m²).

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Luutnantinkuja-Löjtnantsgränden, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7540, käsittää korttelin 51008, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 114003.

Aloite ja 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 15.4.2024.

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 ja sen itäpuolella sijaitsevan vuonna 2024 valmistuneen Perkkaan päiväkodin. Hiekkakentän ja Kehä I:n välisellä alueella on melueste.

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 muinaismuistolailla rauhoitetut Vanhan-Albergan kartanon jäännökset, osa kartanon muotopuutarhaa sekä osa keskiaikaisen kylän alueesta. Kohde on myös valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen alue (VARK). Kehä I:en länsipuolella sijaitsee Albergan kartano kartanopuistoineen.

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

Suunnittelualue on Espoon kaupungin omistuksessa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Uusimaa 2050 -kaavakokonaisuudessa alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Merkinnällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä.

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

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava.

Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnittelualue 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. Suunnittelualuetta sivuaa työpaikka-alueet (TP) sekä asuntoalue (A).

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

Vireillä olevassa vuoteen 2060 tähtäävässä Espoon yleiskaavassa kaavamuutosalueen länsiosaa on ehdotettu työpaikka-alueeksi (TP).

Asemakaava

Alueella on voimassa ”Perkkää IV”-asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu pääasiassa opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YOSk), jolle saa lisäksi rakentaa asuntoja kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Rakennusoikeutta on osoitettu 6 800 kerrosalaneliömetriä (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.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2.3.–1.4.2025. Nähtävilläolonaikana jätettiin kaksi muistutusta ja saatiin kolme lausuntoa ja kolme kannanottoa.

Luutnantinkujan kaavaehdotuksessa keskustelua herätti erityisesti toimistokorttelia palvelevan pysäköinnin määrä, pysäköintilaitoksen ja päiväkodin keskinäinen suhde ja näkymät sekä pysäköintilaitoksen mahdolliset julkisivumääräykset. Lisäksi kaavaehdotuksessa puhututti alueen vehreyden määrä ja Vanhan-Albergan puutarhan tuoreen valtakunnallisesti merkittävän arkeologisen alueen (VARK) statuksen vaikutus toimistokorttelin suunnitteluun. Arkkitehtuurin massiivisuus, sijoittelu tontilla sekä rooli ympäristössään pohditutti, ja uusi baanasilta sekä sen sijoittelu ja koko saivat kritiikkiä.

Lausunnoissa tuotiin esille vaikutukset Vanhan-Albergan puutarhan VARK-kohteeseen. Lisäksi huomautettiin kaavaehdotuksen liikenteen toimivuustarkasteluista, kaupungin kestävyystavoitteista ja niiden ohjauksesta kaavamääräyksin, sekä kaavan yleiskaavanmukaisuudesta.

Ehdotusvaiheen asukastilaisuus järjestettiin 13.3.2025.

Asukastilaisuudessa saatu palaute liittyi etenkin päiväkodin sekä toimistokorttelin suhteeseen, vehreyteen, pysäköinnin volyyymiin ja liikenteen toimivuuteen.

Palautteen, muistutusten ja lausuntojen perusteella on kiinnitetty erityistä huomiota pysäköintilaitoksen suunnitteluun. Pysäköintilaitos on pienentynyt yhdellä kerroksella, eli noin 62 autopaikan verran. Kaavassa määrätään, että päiväkodilta avautuvat näkymät tulee ottaa huomioon pysäköintilaitoksen julkisivun suunnittelussa.

VARK-alueen huomiointi on kaavassa parannettu osoittamalla Majurinpolun viereinen kulttuurihistoriallisesti arvokas leikattava kuusialta säilytettäväksi. Lisäksi kaavaselostusta on täydennetty VARK-alueen osalta.

Kestävään kehitykseen liittyviä määräyksiä on tarkennettu.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen käyttötarkoitus muuttuu opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YOSk) toimistorakennusten korttelialueeksi (KT-1) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL).

Toimistorakennusten korttelialue (KT-1)

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan toimistorakentamisen (KT) kaavamuutosalueen länsiosassa sijaitsevalle hiekkakentälle. Lisäksi alueelle on mahdollista sijoittaa ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja, kuten laboratoriotiloja ja työhuoneita. Myös palvelu- ja liiketiloja on mahdollista sijoittaa rakennuksen kivijalkaan.

Toimistokerroksen matalin osa on viisikerroksinen ja korkein 13 kerrosta. Rakennus on tasakattoinen ja kaavassa määrätään, että sen kattopinnat on toteutettava viherkattoina, paitsi niiltä osin, jotka ovat aurinkoenergiantuotannon käytössä. Viherkatot tulee ensisijaisesti toteuttaa niittykattoina.

Rakennusmassa madaltuu kohti Vanhan-Albergan puutarhaa. Täten taataan muinaismuistolaila suojellun ja VARK-kohteena olevan puutarhan valo-olosuhteiden säilyminen.

Majurinpolun varren kuusialue on osoitettu säilytettäväksi s-2-merkinnällä.

Toimistorakennusten korttelialueen vehreyttä ohjataan viherkertoimella. Majurinpolun kävelyn ja pyöräilyn reitti erotetaan toimistokorttelista puilla ja pensaille istutettavalla alueen osalla, jonka oleva puusto ja kasvillisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Korttelialueen aukio mahdollistaa alueen läpi kulkevan vihreän pohjoiseteläsuuntaisen julkisen virkistysyhteyden.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

Suunnittelualueen itäosassa sijaitsee vuonna 2024 valmistunut päiväkotikoti, joka kuuluu kaavamuutosalueeseen. Sen osalta asemakaava laaditaan toteavana. Päiväkodin autopaikat sijaitsevat omalla pysäköintialueella.

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 säilytettäväksi s-1-merkinnällä.

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).

Pysäköintilaitoksen itäpuolella sijaitsee asuinkerrostaloja. Siksi toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota erityisesti valaistukseen ja autojen ajovalojen suuntauksiin. Lisäksi päiväkodin näkymiin tulee kiinnittää huomiota julkisivua suunniteltaessa.

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

Pysäköinnin korttelialueiden vehreyttä ohjataan viherkertoimella. Pysäköintilaitoksen kattopinnat tulee toteuttaa viherkattoina, paitsi niiltä osin, jotka ovat energiantuotannon käytössä.

Luutnantinkadun päässä on kääntöpaikka, jonka yhteydessä on kolme yleistä pysäköintipaikkaa, jotka toimivat ensisijaisesti saattoliikennepaikkoina.

Baana (pp-1)

Kaavamuutoksen tavoitteena on myös mahdollistaa baanatasoiseksi suunnitellun kävelyn ja pyöräilyn reitin toteuttaminen Kehä I:n varteen. Tämä korvaisi nykyisen suunnittelualuetta halkovan kävelyn ja pyöräilyn sillan. Risteämiset Säterinkadun, Säterinsolmun ja Majurinpolun kanssa toteutetaan ylikulkusilltoina. Baana on mahdollista toteuttaa kaavamuutosalueen kohdalla kokonaan siltarakenteena.

Liikenne

Suunnittelualue on erittäin hyvin saavutettavissa eri kulkumuodoilla. Kävelyn ja pyöräilyn reitistöjen toimivuutta on painotettu, mutta myös joukkoliikenteen ja ajoneuvoliikenteen toimivuus on varmistettu.

Liikenteen toimivuustarkastelujen mukaan nykytilanteessa liikenteen toimivuus pysyy riittävällä tasolla Säterinsolmun ja Everstinkadun liikennevalo-ohjausta säätämällä. Liittymien välityskyky riittää purkamaan jonoutumisen. Vuoden 2060 ennustetilanteessa liikenneverkolle tarvitaan parannustoimenpiteitä, jotta liikenteen toimivuus pystytään varmistamaan. Parannustoimenpiteitä ovat muun muassa viisihaarainen kiertoliittymä Itsehallintotien ja Everstinkadun liittymään ja 2+2-kaistaisuus Itsehallintotiellä Everstinkadun ja Kehä I:n ramppiliittymän välisellä osuudella.

Sopimusneuvottelut

Suunnittelualue sijaitsee Espoon kaupungin omistamalla maalla. Asemakaavan muutokseen ei liity maankäytösopimusta.

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaavamuutosalueelle on tehty ympäristömeluselvitys, liikenneselvitys ja ympäristötekkinen perusselvitys.

Ympäristövaikutusselvitys (ja energiahuolto)

Suunnittelualueelle on tehty liikenteen meluselvitys. Kaavassa esitetään toimistorakennuksen Kehä I:n puoleiselle julkisivulle ääneneristävyysvaatimusta ja päiväkodin oleskelupihojen sijoittamista melukatveeseen. Toimistorakennuksen länsijulkisivun heijastamaan meluun tulee myös kiinnittää huomiota.

Päiväkodin ilmanlaatua on arvioitu HSY:n ja Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen ilmanlaatuviöhykemenetelmällä. Herkkien kohteiden minimietäisyydet täyttyvät, mutta Kehä I:n osalta suosituksetäisyyteen ei päästä, minkä takia päiväkodille on annettu ilmanlaatuun liittyvä kaavamääräys.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Muutos edellyttää investointeja katualueisiin.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Kaavamuutosalueelle on tehty korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 9 000 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.02.2025 § 22

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Luutnantinkujan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 140003.

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.2.2025 päivätyn Luutnantinkuja - Löjtnantsgränden asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7540, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 114003.

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4
järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Luutnantinkujan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 140003,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.2.2025 päivätyn Luutnantinkuja – Löjtnantsgränden asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7540, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 114003,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi sen puheenjohtajaksi Julia Lindholmin.

Liitteet

- 1 114003 Luutnantinkuja lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 2 114003 Luutnantinkuja muistutusten yhteenveto ja vastineet

Oheismateriaali

- 114003b Luutnantinkuja asemakaava
- 114003b Luutnantinkuja määräykset
- 114003b Luutnantinkuja ajantasakaava
- 114003 Luutnantinkuja kaavaselostus
- 114003 Luutnantinkuja kaavaselostuksen liitteet