



Asianumero 2834/10.02.03/2025

Aluenumero VK4010

## Lapiarin pysäköinti

### Vaiheittainen asemakaavan muutos

31. kaupunginosa Kaitaa

Korttelin 31150 tontti 1 ja korttelin 31156 tontti1

Muutetaan asemakaavoja:

Finnoo-Djupsundsbäcken 441600

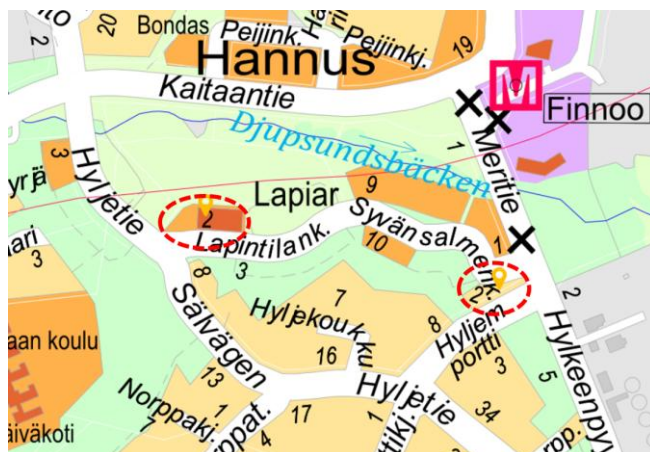
### Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7581.

### Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kaitaalla korttelin 31150 tontilla 1 ja korttelin 31156 tontilla 1.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettyinä:



### Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut Espoon tonttiyksikkö, 13.6.2025 kirjatulla hakemuksella.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu kaupungin Internet-sivuilla ja kiinteistöjen omistajille lähetetyllä 30.3.2026 päivätyllä kuulemiskirjeellä.

## Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Paltsa Salama

Puh. 040 188 2395

Salla Mäkelä, liikennesuunnittelu

etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Sisällysluettelo

|        |                                                                                             |    |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1      | Tiivistelmä .....                                                                           | 5  |
| 1.1    | Alueen nykytila .....                                                                       | 5  |
| 1.2    | Asemakaavan sisältö ja mitoitus .....                                                       | 5  |
| 1.3    | Suunnittelun vaiheet .....                                                                  | 5  |
| 2      | Lähtökohdat .....                                                                           | 5  |
| 2.1    | Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet .....                                            | 5  |
| 2.2    | Maakuntakaava .....                                                                         | 6  |
| 2.3    | Yleiskaava .....                                                                            | 6  |
| 2.4    | Asemakaava .....                                                                            | 7  |
| 2.5    | Rakennusjärjestys .....                                                                     | 8  |
| 2.6    | Tonttijako .....                                                                            | 8  |
| 2.7    | Rakennuskiellot .....                                                                       | 8  |
| 2.8    | Pohjakartta .....                                                                           | 8  |
| 2.9    | Maanomistus .....                                                                           | 9  |
| 2.10   | Maaperä .....                                                                               | 9  |
| 2.11   | Rakennettu ympäristö .....                                                                  | 9  |
| 2.11.1 | Yhdyskuntarakenne .....                                                                     | 9  |
| 2.11.2 | Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva .....                                              | 9  |
| 2.11.3 | Palvelut .....                                                                              | 9  |
| 2.11.4 | Yhdyskuntatekninen huolto .....                                                             | 9  |
| 2.12   | Liikenne .....                                                                              | 9  |
| 2.12.1 | Ajoneuvoliikenne .....                                                                      | 9  |
| 2.12.2 | Jalankulku ja pyöräily .....                                                                | 11 |
| 2.12.3 | Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....                                                       | 11 |
| 2.12.4 | Joukkoliikenne .....                                                                        | 13 |
| 2.12.5 | Liikenneturvallisuus .....                                                                  | 13 |
| 2.13   | Ympäristön häiriötekijät .....                                                              | 14 |
| 3      | Asemakaavan tavoitteet .....                                                                | 14 |
| 3.1    | Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle .....                                                   | 14 |
| 4      | Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen kuvaus .....                                            | 14 |
| 4.1    | Yleisperustelut .....                                                                       | 14 |
| 4.2    | Mitoitus .....                                                                              | 15 |
| 4.3    | Maankäyttö .....                                                                            | 15 |
| 4.4    | Liikenne .....                                                                              | 15 |
| 4.5    | Ympäristön häiriötekijät .....                                                              | 16 |
| 5      | Asemakaavaratkaisun vaikutukset .....                                                       | 16 |
| 5.1    | Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....                                   | 16 |
| 5.2    | Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ..... | 16 |
| 6      | Asemakaavan toteutus .....                                                                  | 16 |
| 6.1    | Rakentamisaikataulu .....                                                                   | 16 |
| 6.2    | Sopimukset .....                                                                            | 16 |
| 7      | Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus .....                                                 | 16 |

|       |                                                                            |    |
|-------|----------------------------------------------------------------------------|----|
| 7.1   | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto ..... | 17 |
| 7.1.1 | Valmisteluaineiston nähtävilläolo .....                                    | 17 |
| 7.1.2 | Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon .....    | 17 |
| 7.2   | Kaavaehdotus.....                                                          | 17 |
| 7.2.1 | Kaavaehdotuksen nähtävilläolo .....                                        | 17 |
| 7.2.2 | Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon .....        | 17 |
| 7.3   | Kaavan hyväksyminen.....                                                   | 17 |
| 7.4   | Käsittelyvaiheet .....                                                     | 17 |

## Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään viimeistään ennen hyväksymiskäsittelyyn viemistä)

## Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

# **1 Tiivistelmä**

## **1.1 Alueen nykytila**

Suunnittelualueena on Kaitaan kaupunginosassa osoitteissa Lapintilankatu 2 ja Syvänsalmenkatu 2, korttelin 31150 kiinteistöllä 49-31-150-1 sekä korttelin 31156 kiinteistöllä 49-31-156-1 sijaitsevat pysäköintilaitokset.

## **1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus**

1.5.2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen 50 §:n 2 momentin mukaisesti asemakaavan muutos voidaan laatia myös vaiheittain. Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella voidaan muuttaa ainoastaan rajattua asiakokonaisuutta, eivätkä muutoksen vaikutukset saa ulottua laajalti muihin voimassa olevassa asemakaavassa käsiteltyihin asioihin. Nykyisen, voimassa olevan asemakaavan merkinnät ja määräykset jäävät kaikilta muilta osiltaan voimaan.

Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella muutetaan autopaikkojen korttelialueiden kaavamerkintää mahdollistamaan alueellinen käyttö. Kaavassa esitetyt korttelinumerot korvataan ALUE-merkinnällä.

## **1.3 Suunnittelun vaiheet**

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu kaupungin internetsivuilla 8.4.2026 ja MRA 30 §:n mukainen kuuleminen on järjestetty 30.3.2026 päivätyillä kuulemiskirjeillä.

# **2 Lähtökohdat**

## **2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet**

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualueetta koskevat erityisesti seuraavat tavoitteet:

*Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen*

*Tehokas liikennejärjestelmä*

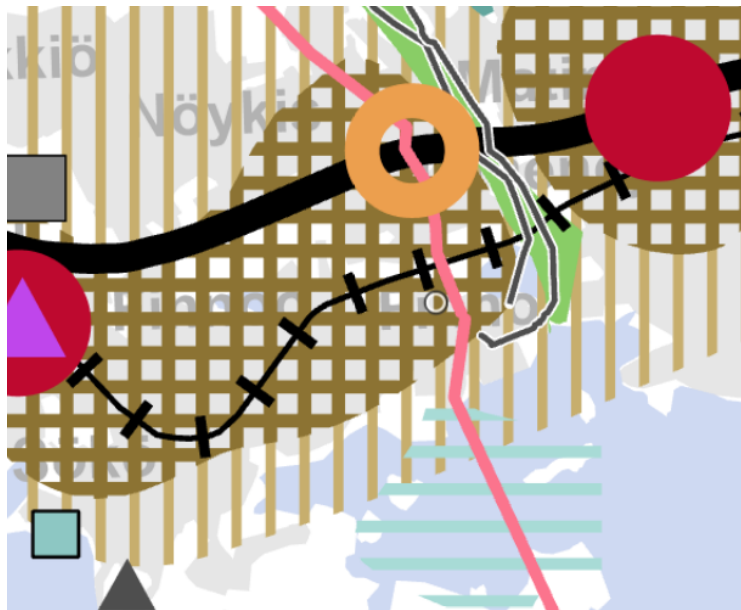
*Terveellinen ja turvallinen elinympäristö*

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutusta.

## 2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Siinä suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

Vireillä oleva:

Uudellamaalla on vireillä 5. maakuntakaava (VISIO-kaava), jossa käsitellään vihreän ja puhtaan siirtymän teemoja.

## 2.3 Yleiskaava

Voimassa olevat:

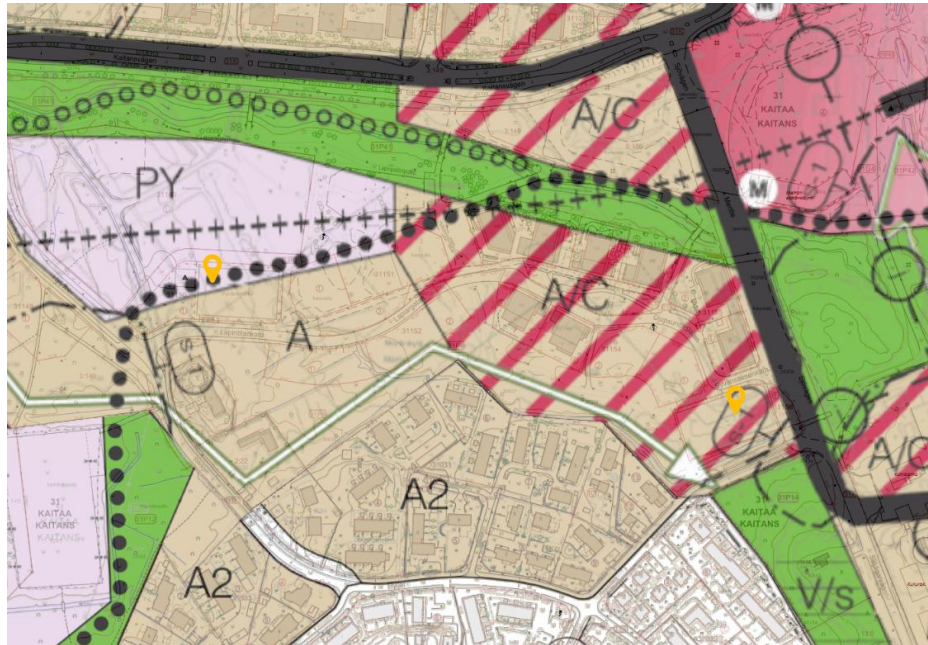
### Finnon osayleiskaava

Alueella on voimassa Finnnon osayleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2018.

Korttelin 31150 tontti 1 on merkitty osaksi julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta (PY). Alueelle on osoitettu pyöräilyn laatureitti.

Korttelin 31156 tontti 1 on merkitty asumisen ja keskustatoimintojen sekoittuneeksi alueeksi (A/C). Alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Päivittäistavarakaupan mitoituksen lähtökohtana tulee olla paikallinen kysyntä. Yli 7 kerrosta korkeammassa rakentamisessa Suomenojan voimalaitoksen onnettomuustilanteiden palosavukaasujen leviäminen tulee ottaa huomioon. Alueelle tulee varata asukasmäärään nähden riittävästi

toiminnallisia virkistysalueita ja -palveluita sekä varmistaa toimivat yhteydet lähivirkistysalueilla (VL).



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Vireillä olevat:

### **Espoon yleiskaava 2060**

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024. Kaava on alueella oikeusvaikutukseton.

## **2.4**

### **Asemakaava**

Suunnittelualueella on voimassa Finnoo-Djupsundsbacken, 441600, asemakaava (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.2.2016).

Korttelin 31150 tontti 1 on merkitty autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1). Alueen suurin sallittu kerrosluku on VI. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Kortteliin sijoittuvat metroon liittyvät ilmanvaihto- ja paineentasauskuilu ja liikennetunnelin hätäpoistumistie, jotka tulee ottaa huomioon pysäköintilaitoksen ja myymälän suunnittelussa. Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa yleistä pysäköintiä. Korttelialueen huoltopiha tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena kaupunkiaukiona. Pysäköintilaitosten julkisivujen ilme- ja laatuasovaatimuksena on materiaalien osalta kaava-alueen asuinrakennusten laatuaso. Kortteliin on osoitettu muuntamon ohjeellinen rakennusala (vm). Muuntamon saa rakentaa rakennusoikeuden estämättä. Korttelin länsipuolelle on merkitty map-1, Ohjeellinen rakennusala metroon liittyviä ilmanvaihto- ja paineentasauskuilua ja liikennetunnelin

hätäpoistumistietä varten sekä m400, jonka rakennuslupaa saa maantasoon rakentaa luvun osoittaman kerrosneliömetrimäärän myymälätilaa.

Korttelin 31156 tontti 1 on merkitty autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-2). Alueen suurin sallittu kerrosluku on VI. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa yleistä pysäköintiä. Kortteliin on osoitettu muuntamon ohjeellinen rakennusala (vm). Muuntamon saa rakentaa rakennusoikeuden estämättä.

Korttelissa 31150 olevan pysäköintilaitoksen pohjoisen puoleinen seinä tulee toteuttaa korkealuokkaisena seinänä, johon on mahdollista maalata taideteos tai muuten liittää taidetta. Seinän ja taideteoksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee ottaa huomioon viereiset koulurakennus ja piha käyttäjäineen. Pysäköintilaitoksen valaistukseen tulee kiinnittää huomiota ja sen tulee rakennuksen ulkopuolelle näkyessään olla väriltään lämmin. Pysäköintilaitokset tulee pyrkiä kattamaan joko kokonaan tai osittain. Pysäköintilaitokset tulee suunnitella siten, että niitä voidaan hyödyntää aurinkoenergian tuotantoon rakennusten arkkitehtuuriin integroituna. Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa väestönsuojia, teknisiä tiloja, ajoneuvojen rengasvarastoja sekä polkupyörien huolto- ja varastotiloja. Pysäköintilaitoksiin on toteutettava nosto-ovet. Alueella tulee varautua jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

## **2.5 Rakennusjärjestys**

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

## **2.6 Tonttijako**

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

## **2.7 Rakennuskiellot**

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

## **2.8 Pohjakartta**

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima.

## **2.9 Maanomistus**

Pysäköintilaitokset sijaitsevat kaupungin omistamalla maalla.

## **2.10 Maaperä**

Suunnittelualue on maaperältään savea sekä moreenin päällä silttiä ja savea alle 3 metrin kerros.

## **2.11 Rakennettu ympäristö**

### **2.11.1 Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Finnoon ja Kaitaan metrokeskuksen välissä. Finnoon metroasemalle on pysäköintilaitoksista matkaa 150-400 metriä. Alue on osana rakentuvaa livisniemen asuinaluetta. Alueen eteläpuolella sijaitsee eri vuosikymmenien saatossa rakentunutta rakennuskantaa. Alue on hyvin saavutettavissa Länsiväylältä.

### **2.11.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva**

Pysäköintilaitokset ovat osana jo rakentunutta ja vielä rakentumassa olevaa Finnoon asuinaluetta. Alueella sijaitsee 7-12-kerroksisia kerrostaloja.

### **2.11.3 Palvelut**

Julkiset sijaitsevat pääasiassa alueen länsipuolella. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Kaitaan metroasema läheisyydessä sekä Länsiväylän varressa.

### **2.11.4 Yhdyskuntatekninen huolto**

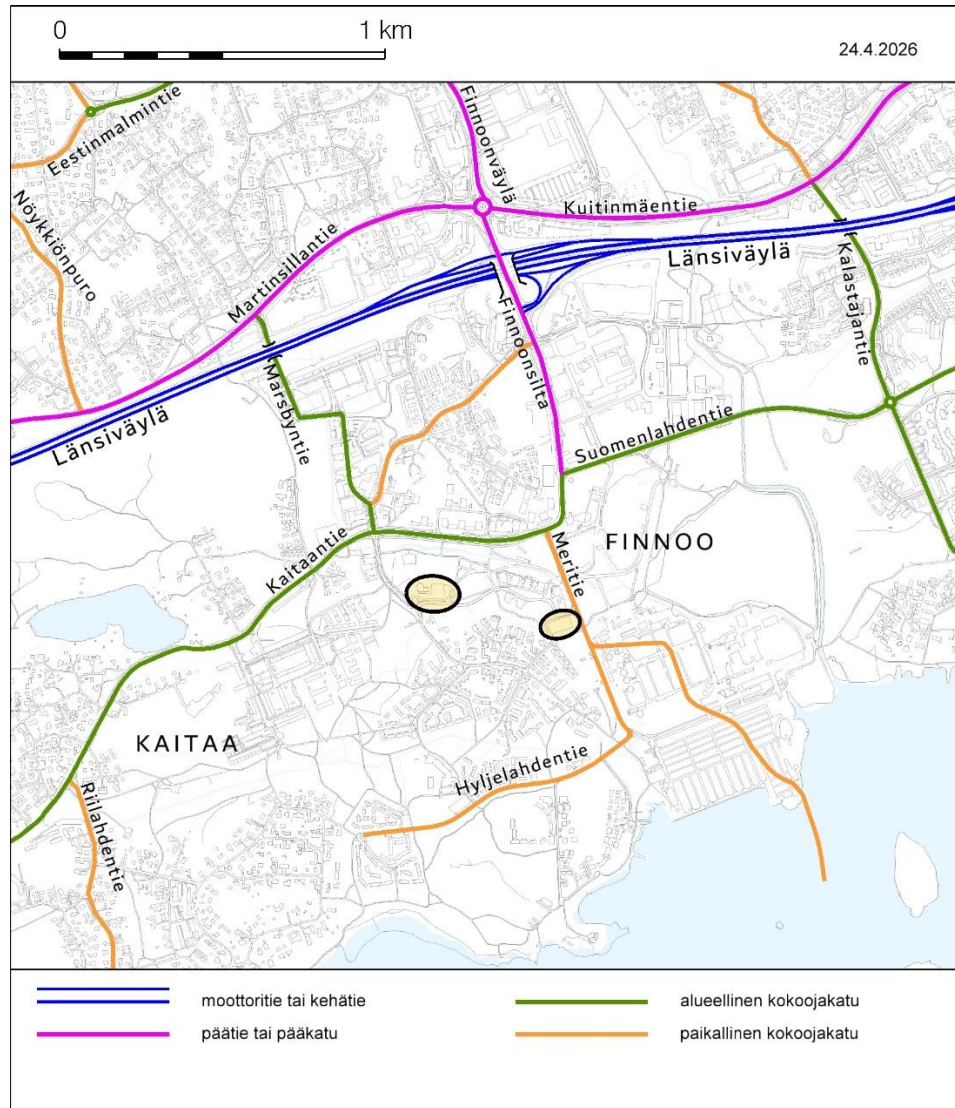
Suunnittelualueella sijaitsee olemassa oleva kunnallistekniikka.

## **2.12 Liikenne**

### **2.12.1 Ajoneuvoliikenne**

Kortteliin 31150 toteutettu pysäköintilaitos sijaitsee Lapintilankadun ja kortteliin 31156 toteutettu laitos Syvänsalmenkadun varrella. Molemmat kadut ovat kerrostaloalueen

tonttikatuja. Lapintilankatu liittyy Hyljetiehen ja Syvänsalmenkatu Meritiehen. Niiden kautta alueelta on yhteys Kaitaantien ja Finnoonsillan kautta muuhun katuverkkoon.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti autoliikenteen tavoiteverkossa.

Asemakaavassa Lapintilankatu ja Syvänsalmenkatu on osoitettu päättyviksi kaduiksi, joiden välillä ei ole ajoyhteyttä. Nykytilanteessa keväällä 2026 liikennejärjestelyissä on kuitenkin käytössä poikkeusjärjestelyt: Meritien pohjoisosa on suljettu liikenteeltä kadun rakentamisen takia ja korvaavana reittinä on Syvänsalmenkatu ja Lapintilankatu, jotka on yhdistetty toisiinsa asemakaavan mukaisen puistoalueen läpi kulkevalla yhteydellä. Kun Meritien rakentaminen on valmis, voidaan tonttikadut katkaista läpi-ajoliikenteeltä asemakaavan mukaisesti. Katujen viimeistelyn aikatauluun vaikuttaa myös niiden varsilla sijaitsevien asuinkortteleiden rakentuminen.

Pysäköintilaitokset on sijoitettu kadun alkuosiin lähelle Hyljetien ja Meritien liittymiä. Lopputilanteessa, kun kadut on asemakaavan mukaan katkaistu, painottuu katujen

ajoneuvoliikenne pysäköintitalojen kohdille ja katujen loppuosien liikenne on vähäistä: lähinnä huoltoajon, saattoliikenteen ja vieraiden tuottamaa autoliikennettä.

### **2.12.2 Jalankulku ja pyöräily**

Alueen jalankulun ja pyöräilyn reitistö ei ole vielä toteutunut suunnitelmien mukaiseksi alueen keskeneräisyydestä takia. Lapintilankadun ja Synvänsalmenkadun alkuosiin on suunniteltu jalkakäytävät pysäköintilaitosten kohdille. Pyöräily sijoittuu tonttikuilla ajoradalle. Pysäköintilaitosten jälkeen jalankulku ja pyöräily ohjataan kaduista erkaneville reiteille (Lapiarin käytävä, Syvänsalmenpolku ja Flyetinpolku) sekä AH-1-korttelialueilla kulkeville reiteille. AH-1-alueet ovat asuinkortteleita palvelevia yhteispihoja, joihin on asemakaavoissa osoitettu yleiselle jalankululle varatut alueen osat.

Korttelin 31150 pohjoispuolelle on asemakaavassa osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varattu katu Lapiarinpolku, joka jatkuu korttelin itäpuolella puistoalueella. Lapiarinpolku on osa pyöräilyn tavoiteverkon mukaista Länsibaanaa. Pyöräbaanaa ei ole kuitenkaan vielä toteutettu korttelin kohdalla.

### **2.12.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Lapintilankadun pohjoispuolelle, kortteliin 31150 on toteutettu jatkuvanousuinen, nelikerroksinen pysäköintilaitos. Rakennusluvan mukaan laitoksessa on 315 autopaikkaa, joista yhdeksän on mitoitettu liikkumisesteisille. Lisäksi laitokseen on toteutettu moottoripyöräpaikkoja. Laitoksen sisäänajo on sijoitettu sen lounaiskulmaan, jossa on myös jalankulkijoiden sisäänkäynti ja hissi. Toinen porraskäytävä on sijoitettu laitoksen kaakkoiskulmaan. Pysäköintilaitoksen länsipuolelle on toteutettu metron kuilurakennus metrotunnelin savunpoistoa ja pelastustietä varten. Kuilurakennuksen länsipuolelle on toteutettu huoltopiha asemakaavan vastaisesti Lapiarinpolun katualueen ja YO-1-korttelialueen kohdalle. Lopputilanteessa ajoyhteydet kuilurakennukselle tulee toteuttaa Lapintilankadun kautta. Kuilurakennuksen eteläpuolella pysäköintilaitoksen länsipuolella on myös varaus myymälärakennukselle, joka ei ole toteutunut.

Syvänsalmenkadun eteläpuolelle, kortteliin 31156 on toteutettu jatkuvanousuinen, nelikerroksinen pysäköintilaitos, jossa on rakennusluvan mukaan 389 autopaikkaa. Näistä 15 on mitoitettu liikkumisesteisille. Laitoksen sisäänajo on sen pohjoispuolelta rakennuksen keskivaiheilta. Jalankulkijoiden sisäänkäynnit ja porraskäytävät sijaitsevat laitoksen koillis- ja luoteisnurkissa, joista jälkimmäisessä sijaitsee myös hissi.

Nykyisen asemakaavan mukaan kumpikin pysäköintilaitos palvelee kortteleiden 31147–31155 pysäköintiä. Lisäksi pysäköintilaitoksiin saa sijoittaa yleistä pysäköintiä. Asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset autopaikat tonteittain on esitetty seuraavissa taulukoissa:

| <b>Lapintilankadun pysäköintilaitokseen (kortteli 31150) sijoitetut autopaikat</b> |                   |                              |                                   |                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Tontti</b>                                                                      | <b>Osoite</b>     | <b>Autopaikka-<br/>tarve</b> | <b>Autopaikkoja<br/>p-talossa</b> | <b>Autopaikkoja<br/>tontilla</b> |
| 31147/1                                                                            | Hyljetie 3        | 37 ap*                       | 35 ap                             | 2 ap                             |
| 31147/2                                                                            | Hyljetie 5        | 23 ap                        | 22 ap**                           | 1 ap**                           |
| 31148/1                                                                            | Hyljetie 7        | 46 ap                        | 45 ap**                           | 1 ap**                           |
| 31150/1                                                                            | Lapintilankatu 2  | 8 ap                         | 8 ap**                            |                                  |
| 31151/1                                                                            | Lapintilankatu 4  | 29 ap                        | 28 ap**                           | 1 ap**                           |
| 31151/4                                                                            | Lapintilankatu 8  | 29 ap                        | 28 ap**                           | 1 ap**                           |
| 31151/5                                                                            | Lapintilankatu 10 | 29 ap                        | 28 ap**                           | 1 ap**                           |
| 31152/1                                                                            | Lapintilankatu 3  | 51 ap                        | 50 ap**                           | 1 ap**                           |
| 31152/2                                                                            | Lapintilankatu 5  | 51 ap                        | 50 ap**                           | 1 ap**                           |
| <b>yhteensä</b>                                                                    |                   | <b>303 ap</b>                | <b>294 ap**</b>                   | <b>9 ap**</b>                    |
| pysäköintitaloon toteutettu                                                        |                   |                              | 315 ap                            |                                  |
| asemakaavan vähimmäisvaatimukseen nähden<br>ylimääräisiä autopaikkoja              |                   |                              | 21 ap                             |                                  |

| <b>Syväsalmekadun pysäköintilaitokseen (kortteli 31156) sijoitetut autopaikat</b> |                  |                              |                                   |                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Tontti</b>                                                                     | <b>Osoite</b>    | <b>Autopaikka-<br/>tarve</b> | <b>Autopaikkoja<br/>p-talossa</b> | <b>Autopaikkoja<br/>tontilla</b> |
| 31153/2                                                                           | Syväsalmekatu 9  | 61 ap*                       | 59 ap                             | 3 ap                             |
| 31153/4                                                                           | Syväsalmekatu 5  | 23 ap*                       | 22 ap                             | 1 ap                             |
| 31153/5                                                                           | Syväsalmekatu 5  | 29 ap                        | 28 ap                             | 1 ap                             |
| 31154/1                                                                           | Syväsalmekatu 4  | 45 ap                        | 44 ap**                           | 1 ap**                           |
| 31154/2                                                                           | Syväsalmekatu 6  | 22 ap                        | 21 ap**                           | 1 ap**                           |
| 31154/4                                                                           | Syväsalmekatu 8  | 22 ap                        | 21 ap                             | 1 ap                             |
| 31154/5                                                                           | Syväsalmekatu 10 | 22 ap                        | 22 ap                             | 1 ap                             |
| 31155/1                                                                           | Syväsalmekatu 1  | 39 ap*                       | 39 ap                             | 1 ap                             |
| 31155/2                                                                           | Syväsalmekatu 3  | 48 ap                        | 46 ap                             | 2 ap                             |
| <b>yhteensä</b>                                                                   |                  | <b>311 ap</b>                | <b>302 ap**</b>                   | <b>12 ap*</b>                    |
| pysäköintitaloon toteutettu                                                       |                  |                              | 389 ap                            |                                  |
| asemakaavan vähimmäisvaatimukseen nähden<br>ylimääräisiä autopaikkoja             |                  |                              | 87 ap                             |                                  |

\* autopaikkatarpeessa huomioitu rakennusluvan mukaiset lievennykset autopaikkojen vähimmäismäärään

\*\* tontti ei ole vielä rakentunut, joten laskelmassa on oletettu, että tontin autopaikoista vähintään yksi sijoitetaan tontille ja loput pysäköintitaloon korttelin 31150 myymälärakennusta lukuunottamatta.

Laskelman mukaan Lapintilankadun pysäköintilaitoksessa on siis noin 21 ja Syvänsalmenkadun pysäköintilaitoksessa noin 87 ylimääräistä autopaikkaa rakennuslupien ja asemakaavan vaatimukseen nähden. Laskelmassa on huomioitu kunkin tontin pihalle toteutetut autopaikat, jotka vähentävät pysäköintilaitoksiin sijoitettavaa autopaikkatarvetta.

Rakentamattomien tonttien osalta autopaikkalaskelmassa on huomioitu asemakaavan mukainen kerrosalakohtainen autopaikkatarve (1 autopaikka 95 tai 110 kerrosneliometriä kohden). Lopullinen autopaikkatarve voi olla tätä suurempi, jos tonteille toteutuu niin pieniä asuntoja, että asemakaavan mukainen asuntokohtainen autopaikkatarve (0,5 autopaikkaa asuntoa kohden) muodostuu määrääväksi laskentaperusteeksi. Asuntojen lukumäärä määritellään rakentamisluvassa. Laskelmassa on lisäksi oletettu, että kullekin rakentamattomalle tontille toteutetaan vähintään yksi autopaikka pihalle esimerkiksi liikkumisesteisten käyttöön. Jos pihalle toteutetaan enemmän paikkoja, vähenee pysäköintilaitokseen sijoitettava autopaikkatarve.

Lisäksi rakentamattomien tonttien autopaikkatarve voi muuttua esitetystä, jos tonteilla hyödynnetään rakentamislupavaiheessa autopaikkamäärien lievennyksiä. Nykyisin voimassa oleva asemakaava mahdollistaa autopaikkojen vähimmäismäärään enintään 10 prosentin lievennyksen autopaikkojen nimeämättömyyteen perustuen. Lisäksi alueella jo rakentuneille Espoon Asuntojen asunnoille on myönnetty poikkeamispäätöksellä 20 prosentin lievennys autopaikkojen vähimmäismäärään. Poikkeamispäätös perustuu kaupunkisuunnittelukeskuksen nykyiseen ohjeeseen, jonka mukaan valtion tukemille, 40 vuoden korkotukimallilla toteutettaville vuokra-asunnoille autopaikkojen määrää voidaan vähentää 20 prosentilla. Jos tulevissa rakennushankkeissa otetaan näitä lievennyksiä käyttöön, voidaan pysäköintilaitoksiin sijoitettavien autopaikkojen määrää vähentää.

#### **2.12.4 Joukkoliikenne**

Finnoon metroaseman eteläinen sisäänkäynti sijaitsee noin 150 metrin etäisyydellä korttelista 31156 ja noin 400 metrin etäisyydellä korttelista 31150. Lisäksi Kaitaan- tiellä liikennöi linjat 533 ja 544. Nykytilanteessa linja 533 kulkee poikkeusreittiä Syvänsalmenkadun ja Lapintilankadun kautta, mutta linja palaa normaalille reitilleen Meritielle kadun rakennuttua.

#### **2.12.5 Liikenneturvallisuus**

Alueen liikenneturvallisuutta heikentää rakentamisen aikaiset poikkeusjärjestelyt ja suunniteltujen jalankulun ja pyöräilyn reittien puuttuminen. Nämä puutteet poistuvat, kun alue rakentuu asemakaavan mukaisesti.

## 2.13 Ympäristön häiriötekijät

Ympäröivien katujen liikenne aiheuttaa alueelle melua. Melutilanne on mallinnettu vuonna 2022 silloisilla liikennemäärätiedoilla, eikä mallinnus ota huomioon nykyisiä Meritien rakentamisesta johtuvia poikkeusreittejä. Mallinnuksen mukaan päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 desibeliä korttelin 31156 itäreunassa. Muualla melutasot ovat vähäisempiä.



Kuva: Päiväajan tieliikennemelu suunnittelualueen ympäristössä. (Espoon ja Kauniainen kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2022).

## 3 Asemakaavan tavoitteet

### 3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin 31156 tontilla 1 sijaitsevan pysäköintilaitoksen ja korttelin 31150 tontilla 1 sijaitsevan pysäköintilaitoksen alueellinen käyttö korvaamalla kaavassa esitetyt korttelinumerot ALUE-merkinnällä (keskitetyn aluepysäköinnin korttelialue).

## 4 Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen kuvaus

### 4.1 Yleisperustelut

Kaavamuutos mahdollistaa jo rakennettujen pysäköintilaitosten joustavamman käytön. Kyseisiin pysäköintilaitoksiin on toteutettu enemmän autopaikkoja kuin asemakaava edellyttää nykyisin kaavakartassa merkittyjä kortteleita varten. Muutos

mahdollistaa muidenkin korttelien autopaikkojen sijoittamisen kyseisiin pysäköintilaitoksiin ja siten lisää joustavuutta Finnoon alueen kehittämisessä. Muutoksella ei ole vaikutusta nykyisin toteutuneiden asuinkortteleiden pysäköintiratkaisuihin. Vastaavaa ALUE-merkintää on käytetty Finnoon alueen muissa asemakaavoissa.

## **4.2 Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on 0,78 hehtaaria.

Vaiheittaisen asemakaavamuutoksen myötä alueen rakennusoikeuteen ei tule muutoksia.

## **4.3 Maankäyttö**

Maankäytön osalta nykyinen voimassa oleva asemakaava määräyksineen jää voimaan.

## **4.4 Liikenne**

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta liikennejärjestelyihin. Kaavamuutos mahdollistaa Lapintilankadun ja Syvänsalmen kadun varren pysäköintilaitoksiin toteutettujen autopaikkojen osoittamisen myös muiden kuin nykyisessä asemakaavassa merkittyjen kortteleiden käyttöön. Laskelma pysäköintipaikoista on kuvattu kappaleessa 2.12.3. Sen mukaan asemakaavan vaatimukseen nähden ylimääräisiä autopaikkoja on Lapintilankadun laitoksessa noin 21 autopaikkaa (7 % kokonaismäärästä) ja Syvänsalmenkadun laitoksessa noin 87 autopaikkaa (22 % kokonaismäärästä). Lopullinen ylimääräisten autopaikkojen määrä tarkentuu, kun alueen rakentumattomat asuinkorttelit valmistuvat ja niille varattava autopaikkamäärä tarkentuu. Autopaikkoja on myös mahdollista osoittaa tiettyä tonttia varten enemmän kuin asemakaavan edellyttämä vähimmäismäärä.

LPA-kortteleihin osoitettava ALUE-merkintä (keskitetyn aluepysäköinnin korttelialue) mahdollistaa ylimääräisten autopaikkojen joustavan osoittamisen alueen tulevaisuuden rakennushankkeiden käyttöön. Tällaisia mahdollisia hankkeita voivat olla esimerkiksi Finnoon keskuksen lainvoimaisen asemakaavan (441501) rakentaminen tai viireillä olevan Merikortteleiden asemakaavahankkeen (442200) tulevat korttelit.

Muutoksella voi olla vaikutusta liikenteen suuntautumiseen Finnoon alueella riippuen siitä, mitä kortteleita kaavamuutosalueen pysäköintilaitokset lopputilanteessa palvelevat. Muutoksen voidaan arvioida olevan kuitenkin ennustettuihin liikennemääriin nähden vähäinen. Nykytilanteeseen verrattuna liikenteeseen vaikuttaa eniten nykyisen asemakaavan mukaisen rakentamisen toteutuminen. Pysäköintilaitosten sijoittuminen Lapintilankadun ja Syvänsalmenkadun alkupäihin ja läpiajoliikenteen katkaisu katujen välillä vähentävät tonttikatujen loppuosaan suuntautuvaa liikennettä.

#### **4.5 Ympäristön häiriötekijät**

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ympäristön häiriötekijöihin. Mahdollinen liikennemäärien kasvu on alueen lopputilanteen liikennemääriin verrattuna vähäinen. Liikennemelu on huomioitu alkuperäisessä asemakaavassa.

### **5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset**

#### **5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin.

#### **5.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön. Muutos voi mahdollistaa toteutettavien autopaikkojen määrän vähentämisen muilta alueilta, jolla voi olla positiivinen vaikutus kaupunkikuvaan.

### **6 Asemakaavan toteutus**

#### **6.1 Rakentamisaikataulu**

Asemakaavojen mukaiset pysäköintimääräykset tulevat voimaan heti asemakaavan muutosten saatua lainvoiman.

#### **6.2 Sopimukset**

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

### **7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus**

## **7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto**

### **7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo**

Asemakaavan muutosten vaikutusten ollessa vähäisiä, voidaan MRL 63.2 §:n mukaisesti jättää osallistumis- ja arviointisuunnitelma laatimatta. MRA 30 §:n mukainen kuuleminen on järjestetty kiinteistöille lähetetyllä 30.3.2026 päivätyllä kuulemiskirjeellä. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 27.4.2026 mennessä.

### **7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon**

Kuulemiskirjeestä ei saatu palautetta.

## **7.2 Kaavaehdotus**

### **7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Vaiheittainen asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 22.6.–6.7.2026

### **7.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon**

Kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

## **7.3 Kaavan hyväksyminen**

Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

## **7.4 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                                |
|----------------|------|------------------------------------------|
| 13.6.2025      |      | Kaavoitushakemus saapui                  |
| 30.3.2026      | ksj  | Kuulemiskirje                            |
| 13.4-27.4.2026 |      | Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) |
| 25.5.2026      | ksj  | Kaavaehdotus nähtäville                  |
| 22.6-6.7.2026  |      | Kaavaehdotus nähtävillä                  |
| 16.9.2026      | ksl  | Hyväksyminen                             |

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

*Paltsa Salama*

Paltsa Salama

Asemakaavainsinööri

*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja