

**Alue 512100**  
**Kyytimäki**  
 Asemakaava

Asianumero 4596/10.02.03/2017

# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan tavoitteena on sijoittaa uusia asuntoja yleiskaavan mukaiselle asuinalueelle Kauklahten Hansatien läheisyydessä. Kyytimäen alueelle tutkitaan uutta pientalovaltaista asumista ja samassa yhteydessä tarkastellaan Erik Bassen tien varressa sijaitsevien kaavoittamattomien kerrostalokiinteistöjen tehostamista.



Kuva 1: suunnittelualan sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva 2: alustava suunnittelualan rajaus ortokartalla © Espoo kaupunki 2015.

## LÄHTÖKOHDAT

### Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kaukalahden asemalta koilliseen Hansatien ja Näkinmetsän laajan metsäalueen välisellä alueella. Suunnittelualueella kulkee Hansatien lisäksi myös Erik Bassen tie. Etäisyys Kaukalahden keskustaan on 0,5 – 1,5 km, ja Espoon keskustaan noin 2 km. Varsinaisen asemakaavan aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

### Alueen nykytilanne

Suunnittelualueelle on rakennettu poikkeusluvulla kerrostaloja 1970-luvulla ja lisäksi kahdeksan omakotitaloa. Näiden pohjoispuolella sijaitsee Näkinmetsän laaja metsäalue. Kaava-alueen eteläreunalla kulkeva Hansatie eli vanha Kuninkaantie on kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja ainoa yhteys Kaukalahden keskustaan ja Espoon keskuksen suuntaan. Vanhan Kuninkaantien historiallinen linjaus jatkuu kaava-alueella Erik Bassen tienä. Hansatien eteläpuolella kulkee Helsingin ja Turun välinen junayhteys, Rantarata. Suunnittelualueen eteläpuolelle avautuva Espoonjokilaakso on arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

Suunnittelualue on rakennettavilta osiltaan Espoonjoen maisemaan avautuva etelärinne. Alueella on runsaasti arvokkaita, säilyttämisen arvoisia kulttuuri- ja luontokohteita. Alueella sijaitsee mm. kuusi luonnonsuojelulla suojeltua tammaa, muinaisjäännös-alueita, kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie, paikallisesti arvokkaita lehtoalueita sekä liito-oravien ydinalueita. Suunnittelualue rajautuu merkittävilta osiltaan Palolammen ulkoilu- ja virkistysalueisiin sekä etelä-pohjoissuuntaiseen merkittävään ekologiseen yhteyteen, joka jää suunnittelualueen itäpuolelle.

Suunnittelualueen maasto vaihtelee metsäisestä rinnealueesta avokallioisiin lakialueisiin. Korkeuseroa Hansatien ja alueen korkeimpien kohtien välillä on noin 25 metriä. Myös kerrostaloalueilla korkeuserot ovat hyvin suuria, mikä aiheuttaa haasteita erityisesti pysäköinnin ja ajoyhteyksien järjestämiselle.

### Maanomistus

Kerrostaloalueen maapohja on kaupungin omistuksessa ja alueet on vuokrattu taloyhtiöille. Pientalokiinteistöt ovat yksityisessä maanomistuksessa. Muuten koko suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Kaavoituksen lähtökohtina toimivat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Kuntakaavoituksen tulee edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. VATeilla pyritään vastaamaan niihin haasteisiin, joita muun muassa yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon ja rakennusperinnön säilyminen ja yhteysverkostojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset

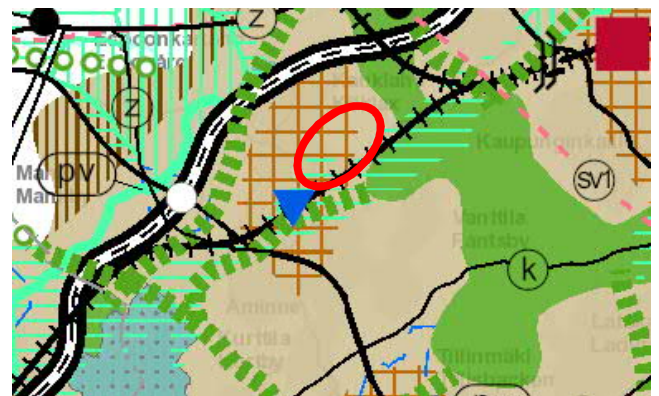
Iso osa valtakunnallisista tavoitteista koskee Kyytimäen suunnittelualueita. Valmistelun edetessä selvittää tarkemmin, kuinka valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet toteutuvat suunnittelualueella.

### Kaavoitustilanne

**Uudenmaan maakuntakaavassa** (vahvistettu YM 8.11.2006) Kyytimäen alue on tiivistettävää taajama-toimintojen aluetta. Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyteen

Vanha Kuninkaantie on merkitty kulttuuriympäristöltään arvokkaaksi tiealueeksi. Eteläpuolinen Espoonjokilaakso on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Maakuntakaavaan on merkitty myös Länsiradan Espoo-Lohja-Salo-linjaus suunnittelualueen vieressä.

Uudenmaan maakuntavaltuusto **hyväksyi neljännen vaihemaakuntakaavan** 24.5.2017. Kyytimäen ympäristön osalta siinä on erikseen korostettu etelä-pohjoissuuntaisen viher- ja ekologisen yhteyden tarvetta ja Espoonjokilaakson kulttuuriympäristön merkitystä.



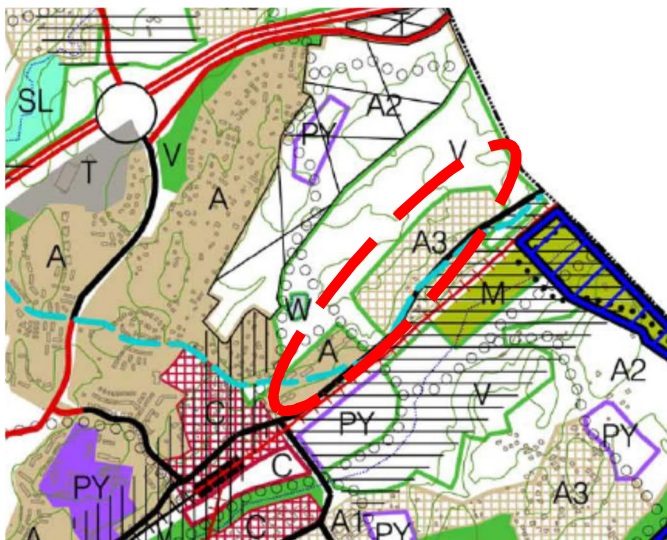
**Kuva 3: Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä**  
 (lähde: Uudenmaanliiton karttapalvelu 1/2018 © Uudenmaan liitto ja Itä-Uudenmaan liitto, © Maanmittauslaitos lupa nro 744/MYY/06).



**Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava (EEYK),** joka sai lainvoiman vuonna 2010. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asumisen kehittämisalueeksi pientaloista rakentamista varten (EEYK-merkintä A3) sekä nykyinen kerrostaloalue kerrostalorakentamiseen (EEYK-merkintä A).

Yleiskaavan määräysten mukaan asemakaavoituksella pyritään alueen toimivuuden (mm. palvelujen säilyminen) varmistamiseen lisärakentamisella sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamiseen. Alueelle sijoitetaan ensisijaisesti pientaloja ja kytkettyjä pientaloja.

Alueen itäpuolella on voimassa Pohjois-Espoon yleiskaava, osa I (PYK I) joka on vahvistettu vuonna 1996. PYK-I:n alueella ja osittain kaava-alueen pohjoispuolella Näkinmäen alueella on vireillä ja luonnosvaiheessa uusi Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava (POKE), jonka kaavaluonnos on tarkoitus tulla nähtäville keväällä 2018.



Kuva 4: Ote voimassa olevasta Etelä-Espoon yleiskaavasta (1/2018) © Espoon kaupunki.

### Asemakaava

Alueella ei ole laadittu aikaisemmin asemakaavaa. Kyytimäen alue on kuitenkin ollut mukana Näkinmäen (511900) asemakaavaluonnoksessa vuonna 2006. Luonnosvaiheen jälkeen Kyytimäki erotettiin omaksi alueeksi Bassenkylän asemakaavasta. Alueella tuli selvittää tarkemmin alueen ekologisten yhteyksien tarpeet ja luontoarvot sekä kulttuurihistorialliset arvot.

### Aloite ja perittävät maksut

Kyytimäen asemakaavakohde lisättiin vuonna 2016 kaavoituskatsaukseen MAL-tavoitteiden mukaisena hankkeena. Kaupunki vastaa kaavoitukseen liittyvistä kustannuksista. (MRL 59 §)

### Sopimukset

Kaavahankkeessa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimuksia (MRL 91b §). Maankäyttösopimusneuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

## MITÄ JA MITEN SUUNNITELLAAN?

### Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on täydentää asuntotontti-varantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti. Asemakaavoituksessa tutkitaan Kauklahten aseman läheisyyteen sopivaa maankäytön tehostamista ottaen huomioon kaavan taloudelliset vaikutukset.

Asemakaavan suunnittelussa huomioidaan alueen kaavatalous, virkistys- ja luontoarvot, viheryhteydet sekä arvokkaat kulttuuri- ja luontokohteet, kuten Espoonjokilaakso ja Vanha Kuninkaantie ympäristöineen. Erityisesti tarkastellaan uuden rakentamisen

suhdetta maisema- ja kulttuuriympäristöön sekä virkistys- ja luontoalueisiin. Suunnittelussa huomioidaan tärkeänä osana myös pohjois-eteläsuunnassa kulkeva ekologinen yhteys, joka on merkittävä Espoon ekologisen verkoston kannalta. Uuden asuinalueen lisäksi tarkastellaan Kyytimäen olemassa olevan kerrostaloalueen täydennysrakentamismahdollisuuksia.

Alustavana tavoitteena Kyytimäen uudelle pientaloalueelle on tarkoitus saada asunnot noin 400 uudelle asukkaalle ja tutkia kerrostaloalueen yhteyteen mahdollista täydennysrakentamista 150 uudelle asukkaalle. Kaupungin tonttiyksikkö on esittänyt tarvetta erityisesti erillispientalotonteille.

### **Kaavaan liittyvät muut suunnitelmat**

Alue rajautuu pohjoisessa Bassenkylän asemakaavaan, joka on rakentamisen osalta toteutuksessa.

Kaukalahden alueen täydennysrakentamista edistää Espoon kaupunkiratasuunnitelma, joka on hyväksytty vuonna 2014.

### **Suunnitelman kuvaus**

Kaava-alueesta on tehty alustavia viitesuunnitelmia. Kyytimäen uudelle pientaloalueelle on laadittu kolme erilaista maankäyttöluonnosta ja kerrostaloalueelle kaksi täydennysrakennusvaihtoehtoa. Pientaloalueen vaihtoehtojen pääperiaatteina ovat ajoneuvoliikenteen ohjaaminen yhden liittymän kautta Hansatieltä Kyytimäelle, Hansatien reunan säilyttäminen vehreänä, pysäköinnin sijoittaminen maantasoon sekä asuinrakentamisen sijoittaminen Kyytimäelle maastonmuotoja noudattaen ja maisemaa kunnioittaen. Yleiskaaavan A3-alueen luoteisosan avokalliota säilytetään laajemmin virkistyskäytössä. Lisäksi muita avokallioita säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Alueen ulkoilureitit yhdistetään pohjoispuolella sijaitsevan Näkinmetsän ulkoilureitteihin. Ulkoiluyhteys Näkinmetsän kautta toimii myös jatkuvana yhteytenä Kaukalahden aseman suuntaan. Näiden lisäksi varmistetaan yhteydet myös Hansatien vieressä kulkevalle kevyenliikenteenväylälle.

Rakennusten kerroslukumäärä vaihtelee yhdestä kerroksesta kolmeen kerrokseen. Asuinrakentaminen on pientalovaltaista. Pienkerrostalot sijoitetaan erillispientalojen ja rivitalojen lomaan niin, että ne sopivat alueen mittakaavaan. Tavoitteena on sijoittaa rakennukset maastoon siten, että luontoa ja puustoa säästetään mahdollisimman paljon ja kalliota louhitaan mahdollisimman vähän. Kaikissa vaihtoehdoissa tehokkaampi rakentaminen on osoitettu lähemmäs Kaukalahden asemaa, ja rakennuskanta kevenee idän suuntaan kuljettaessa. Vaihtoehtojen pääpaino on erillispientaloissa yleiskaavan merkinnän ja kaupungin tonttiyksikön tavoitteiden mukaisesti.

Rakennustehokkuuden puolesta asemakaavan alustavana tavoitteena on sijoittaa alueelle uutta asumista n. 20 000 k-m<sup>2</sup>. Korttelitehokkuuksina tämä tarkoittaa tehokkuuslukua  $e=0.25-0.40$ .

Erik Bassen tien varressa sijaitsevien kerrostalojen alueella on lähtökohtaisena tavoitteena ollut laatia nykytilanteen toteava kaava. Suunnittelun yhteydessä alueelle on tutkittu mahdollista täydennysrakentamista n. 7 000 - 8 000 k-m<sup>2</sup> olemassa oleva rakennuskanta huomioon ottaen. Kerrostaloalueelle on esitetty kaksi erilaista maankäyttöluonnosta, joiden täydennysrakennuspaikat sijaitsevat suunnilleen samassa paikassa, mutta pysäköintijärjestelyt ovat erilaiset. Ensimmäisessä vaihtoehdossa itäisen kerrostaloalueen pysäköinti on esitetty järjestettäväksi pysäköintilaitokseen. Toisessa vaihtoehdossa on tut-

kittu kansipysäköintiratkaisua nykyisten pysäköintipaikkojen yhteyteen. Alueen keskellä sijaitsevien kerrostalojen pysäköintipaikkoja on tutkittu kansipysäköintinä ja avopysäköintiratkaisuin. Uudet pysäköintijärjestelyt mahdollistaisivat täydennysrakentamisen nykyisten pysäköintipaikkojen tilalle. Uusien asuinrakennusten kerrosluvut vaihtelevat viidestä kahdeksaan kerrosta.

Kerrostaloalueille on tulevaisuudessa mahdollisuus tutkia myös tehokkaampaa täydennysrakentamista, joka vaatii mahdollisesti myös olemassa olevien rakennusten uudistamista. Nyt tutkituissa vaihtoehdoissa on pyritty huomioimaan olemassa oleva rakennuskanta ja alueen kaavataloudellinen yhtälö.

Kokonaisuudessaan alueen rakennusoikeuden kasvu tarkoittaa asuntoja noin 550 uudelle asukkaalle. Vaihtoehdoissa on huomioitu alueen jakautuminen neljään erilaiseen osaan, jotka otetaan omina kokonaisuuksinaan huomioon kaavoituksessa:

1. Luonto- ja virkistysalue mäen päällä ja rinneissä sekä liito-oravien ydinalueilla.
2. Lakialueen vieressä ja ylärinteessä oleva alue, jota on tarkoitus rakentaa kaavatalouden vaatimalla tehokkuudella
3. Täydennysrakentamisen alue välittömästi Hansatien pohjoispuolella, jossa tarve on osittain säilyttää nykyinen omakotiasutus ja täydentää ympäristöä tiiviisti, mutta pientalo-maisesti.
4. Olemassa oleva kerrostaloalue, jota tiivistetään yhteistyössä nykyisten kerrostalojen kanssa.

Vaihtoehdot eri osissa aluetta perustuvat rakentamistehokkuuden ja siitä johtuvan asukasmäärän ja kaavakustannusten vaihteluun.

Alueen suunnittelussa otetaan huomioon kaava-alueen rajausten siten, että itäpuolella olevan viheryhteyden leveys tulee olemaan yli 300 metriä ekologisten yhteyksien turvaamiseksi.

Kuvmateriaalia suunnitelmasta on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

### **Suunnittelun toteuttaminen**

Asemakaavasta laaditaan tarvittavat selvitykset ja suunnitelmia tarkennetaan vaiheittain. Suunnittelun aikana selvitettäväksi tulee ainakin Hansatien liikennemelun vaikutus ja rakennusten kulttuurihistoriallinen inventointi. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

### **Vaikutusten arviointi**

Viitesuunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset, jotka kohdistuvat erityisesti alueen luonto- ja kulttuuriarvoihin. Maisemallisia vaikutuksia

arvioidaan suhteessa Espoonjokilaakson arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Suunnittelun aikana vaikutuksia arvioidaan myös yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen. Tärkeimmät vaikutukset esitetään kaavaselostuksessa. Vaikutusalueena on Näkinmetseen laaja metsäalue, Espoonjokilaakso, uusi kaavoitettava pientaloalue olemassa olevine rakennuksineen sekä alueen vieressä sijaitseva täydennettävä kerrostaloalue ja sen lähiympäristö. Vaikutusarviointissa hyödynnetään aikaisempia alueen kaavoituksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin. Olemassa olevia selvityksiä ovat mm:

- Näkinmetseen ekologisten yhteyksien selvitys 2017, Keiron Oy
- Espoon pohjois- ja keskiosien historialliset tiedot 2017, Espoon kaupunki
- Kyytimäki, Luontoselvitys 2016, Keiron Oy
- Espoon kaupunkiradan liikennöintiselvityksen hankearvioinnin päivitys 2016, Liikennevirasto
- Espoon kaupunkirata ratasuunnitelma 2014, Liikennevirasto
- Uudenmaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat tiet ja reitit 2014, Uudenmaan liitto
- Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt 2012, Uudenmaan liitto
- Ekologisten yhteyksien ja virkistyskäytön selvitys Blominmäen osayleiskaavaa varten 2011, A-Insinöörit
- Espoo-Salo oikorata alustava yleissuunnitelma 2010, Liikennevirasto

## OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

### Osalliset

Osallisia ovat suunnittelun alueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** (MRL 63 §) Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys yhteistyöstä osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat.

### Mielipiteet (MRA 30 §)

▶ Osalliset voivat osallistua kaavatyön valmisteluun kertomalla mielipiteensä suunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 19.2.-20.3.2018

**Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 20.3.2018 klo 15.45 mennessä** osoitteella:

Kaupungin kirjaamo  
PL 1

02070 ESPOON KAUPUNKI

tai sähköpostiosoitteella: [kirjaamo@espo.fi](mailto:kirjaamo@espo.fi).

Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse. Kaavan nimi, alue- ja asianumero (Kyytimäki, 512100, 4596/2017) on mainittava.

**Asukastilaisuus** järjestetään Hansakallion koululla, osoitteessa Hansakallio 4, 02780 Espoo, 6.3.2018 kello 17.30-19.00. Suunnittelijat ovat tavattavissa kello 17.00 alkaen.

### Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien ja selvitysten pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa syksyllä 2018. Kaavaehdotus on tämän jälkeen julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää **muistutus**. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsitteilyn jälkeen lähetetään kaupungin kannanotto kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

### Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Lautakunnan puoltama kaavaehdotus lähetetään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. **Kaavan hyväksymisestä päättää valtuusto**. Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

### Tiedottaminen

Nähtävilläolosta ja mahdollisista tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdissä, **Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa**. Lisäksi kaava-alueen ja lähinaapuruston maanomistajille sekä asukasyhdistykselle lähetetään

kirje. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kaupungin ilmoituslehdissä ja kirjeitse niille muistuttajille, jotka ovat sitä pyytäneet kaavan nähtävilläolopaikana.

**Kaava-aineiston virallinen nähtävilläolopaikka on Espoon teknisen ja ympäristötoimen asiakaspalvelu** (käyntiosoite: Virastopiha 2 C, 1. kerros, Espoon keskus). Eri kaavavaiheissa aineistoa on esillä myös kaupungin verkkosivuilla:

[www.espoo.fi/kaavoitus](http://www.espoo.fi/kaavoitus)

---

#### **Lisätietoja**

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan:

Miika Ruukonen, p. 043 824 6863

Marie Nyman (maisemasuunnittelu), p. 046 877 2502

Kaisa Lahti (liikennesuunnittelu), p. 046 877 3000

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi

#### **Lyhenteet:**

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

---

#### **Päiväys ja allekirjoitus**

Espoossa, 22.1.2018

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja



## KUVIA SUUNNITELMASTA

Havainnemateriaalin on laatinut Espoon kaupunkisuunnittelukeskus.



Kuva 6. Vaihtoehto 1. on esitetty hyvin pientalovaltaisena vaihtoehtona.



Kuva 7. 3D-viistokuva vaihtoehdosta 1.





Kuva 8. Vaihtoehto 2. tiivistyy rinteän suuntaisesti Hansatieltä ylöspäin kuljettaessa. Eteläinen rinne on esitetty kytkettyinä terassitaloina ja ylärinne erillispientaloina, lähellä asemaa sijaitsee luhtitaloja.



Kuva 9. 3D-viistokuva vaihtoehdosta 2.



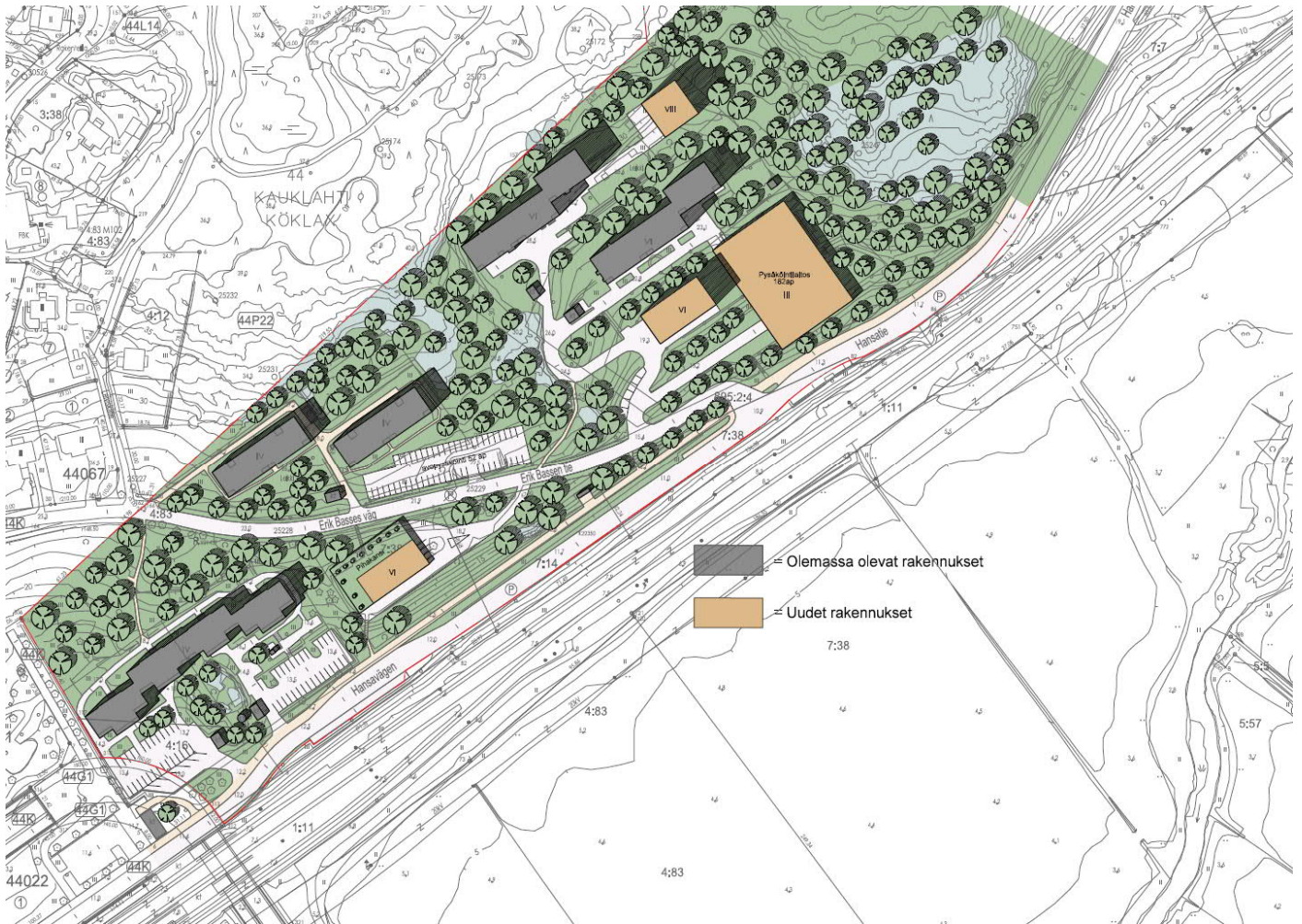


Kuva 10. Vaihtoehdossa 3. tiivis rakentaminen on sijoitettu lähelle asemaa. Suunnitelmassa alueelle on esitetty luhtitaloja, kytkettyjä terassitaloja ja erillispientaloja.

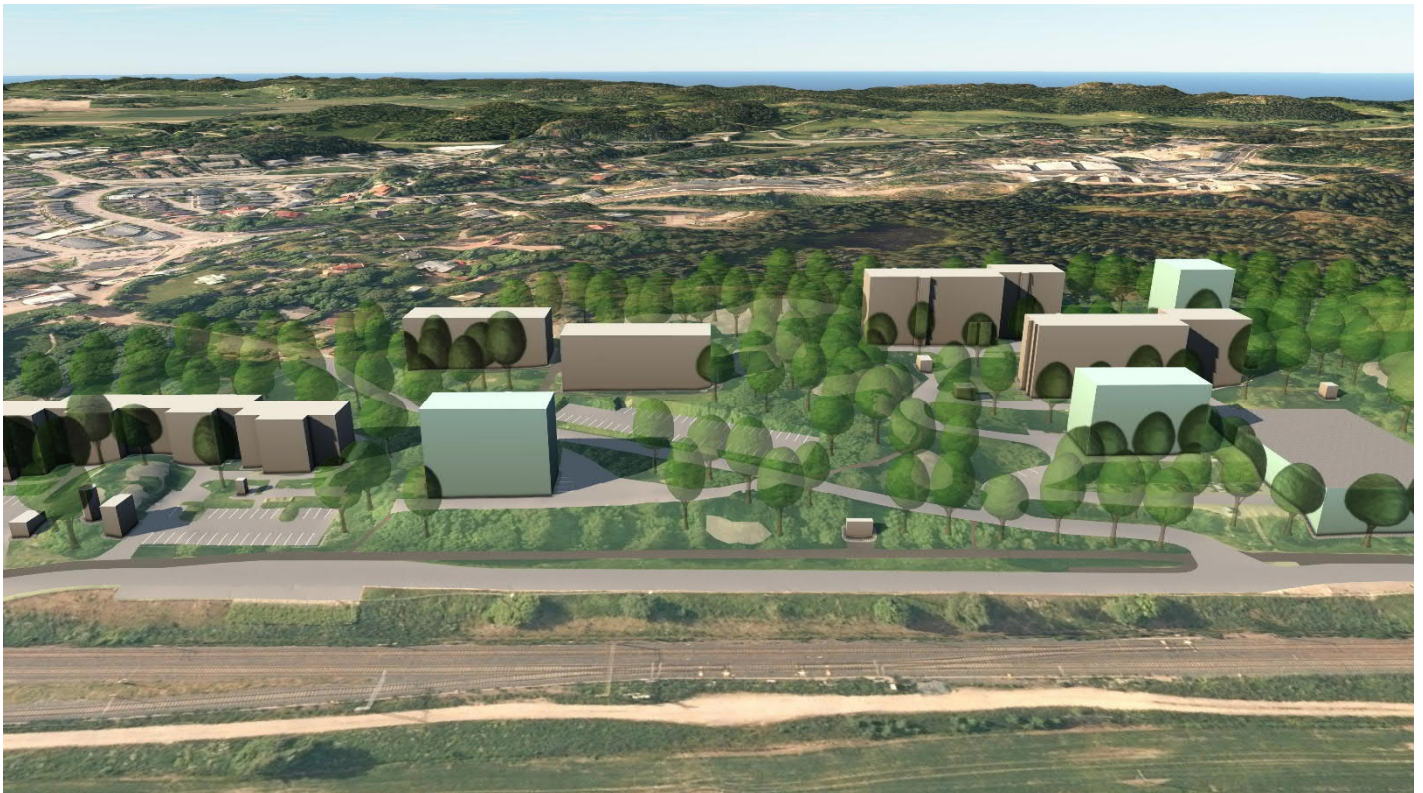


Kuva 11. 3D-viistokuva vaihtoehdosta 3.





Kuva 12. Ensimmäisessä täydennysrakennusvaihtoehdossa itäpuolisten rakennusten autopaikat on sijoitettu pysäköintilaitokseen. Keskimmäisten kerrostalojen paikat on sijoitettu avopysäköintinä rakennusten eteen.



Kuva 13. 3D-viistokuva ensimmäisestä kerrostalovaihtoehdosta.



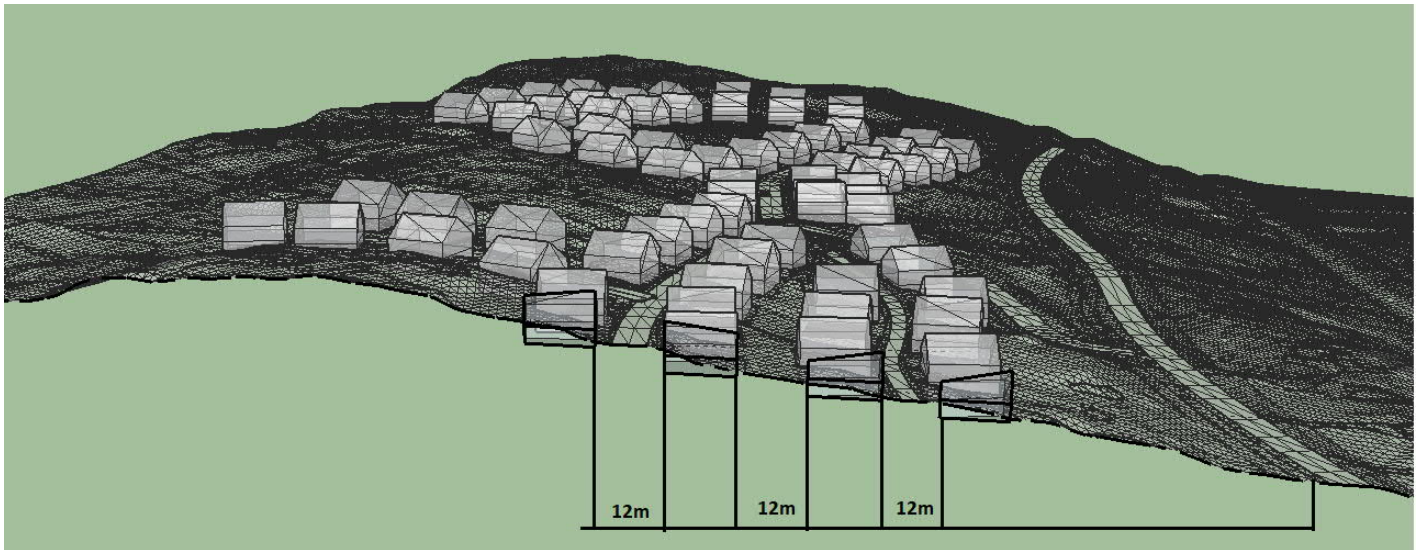


**Kuva 14.** Toisessa vaihtoehdossa nykyinen pysäköintikenttä on esitetty kaksitasoisena pysäköintikenttänä, joka mahdollistaa uusien rakennusten sijoittumisen alueelle. Keskimmäisten rakennusten pysäköinti on esitetty kaksikerroksisena pysäköintikenttänä rakennusten takana.

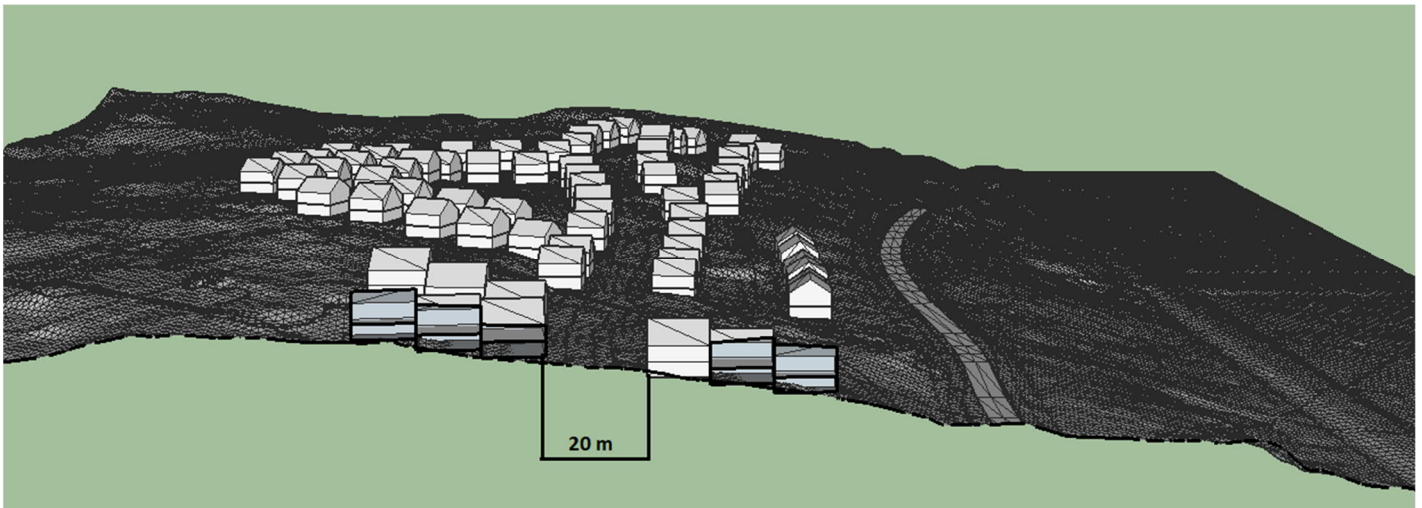


**Kuva 15.** 3D-viistokuva ensimmäisestä kerrostalovaihtoehdosta.

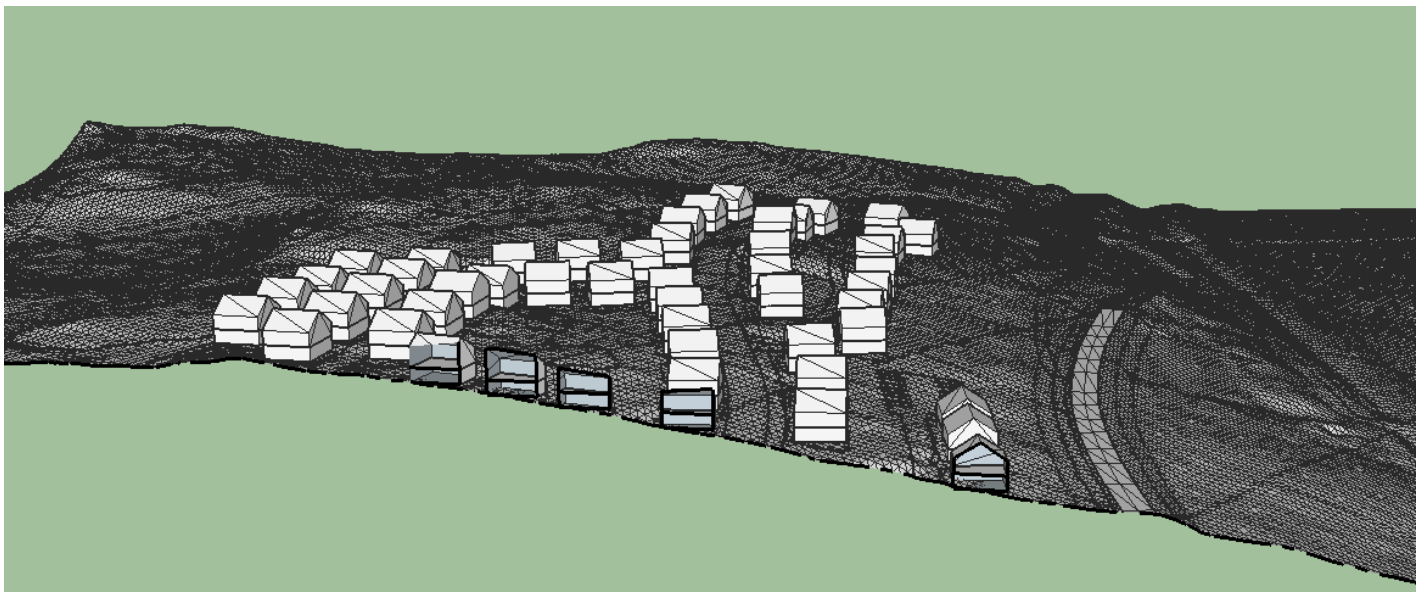




Kuva 16. Leikkauskuva pientaloalueen ensimmäisestä täydennysrakennusvaihtoehdosta.

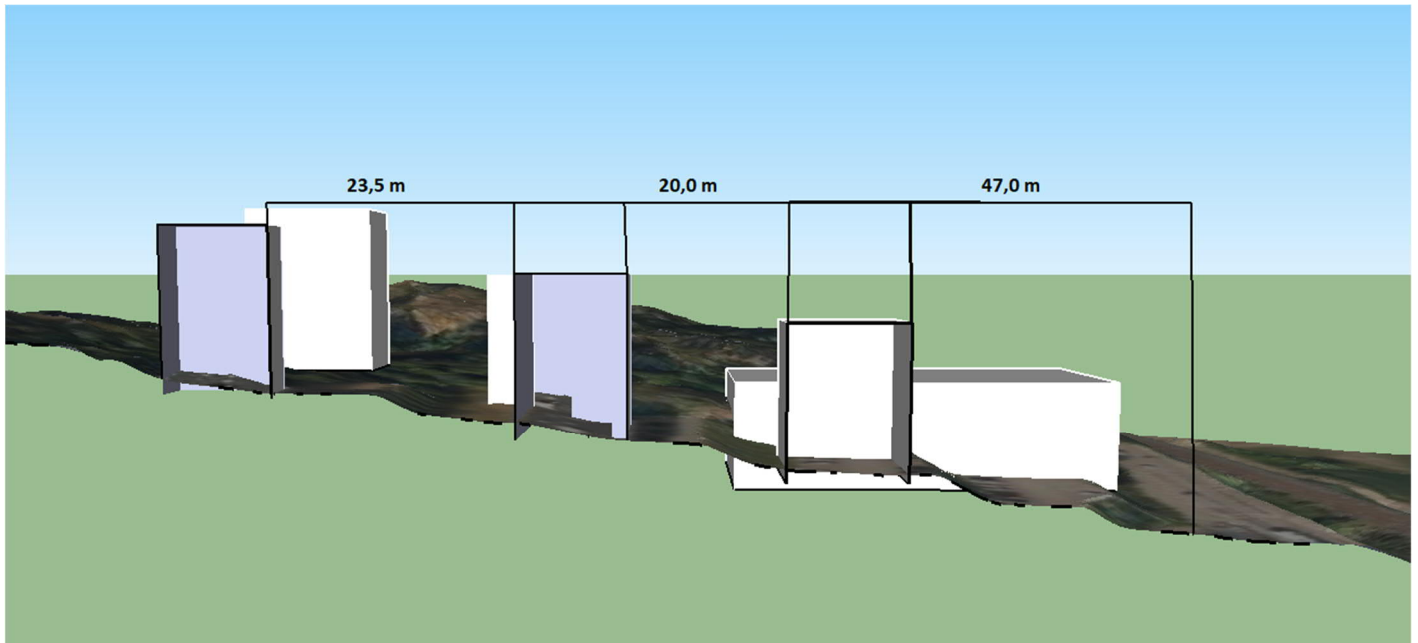


Kuva 17. Leikkauskuva pientaloalueen toisesta täydennysrakennusvaihtoehdosta.

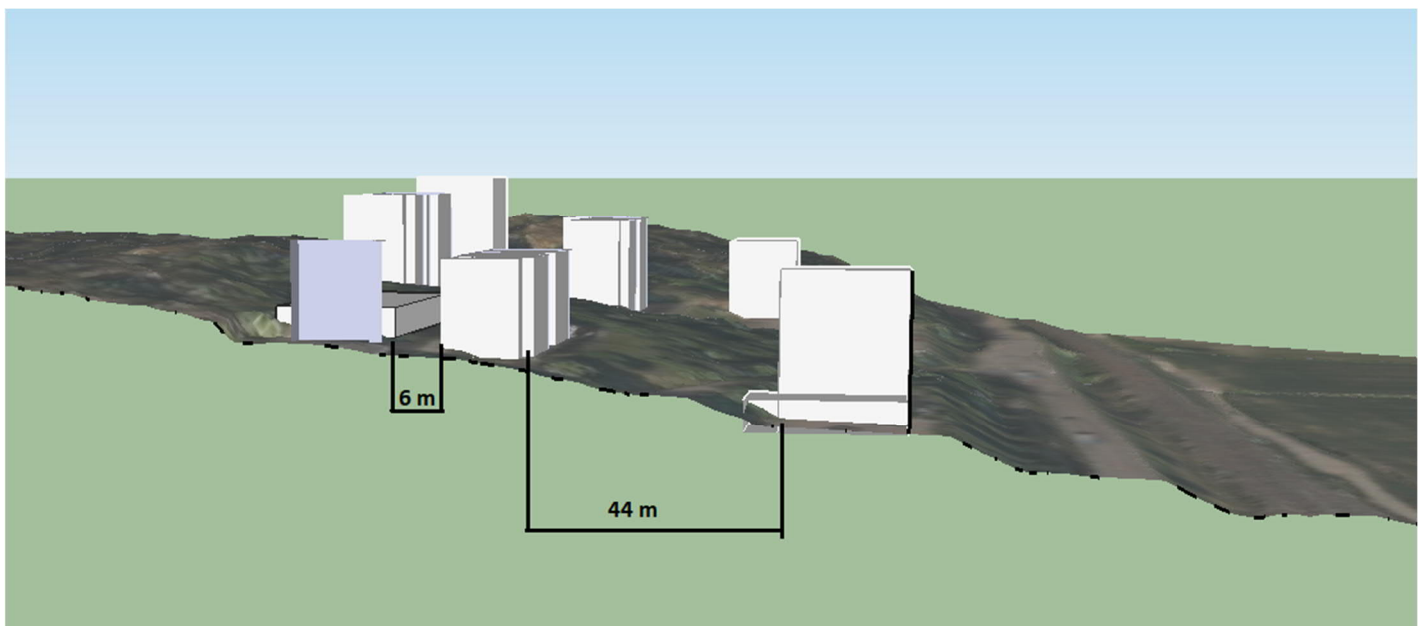


Kuva 18. Leikkauskuva pientaloalueen kolmannesta täydennysrakennusvaihtoehdosta.

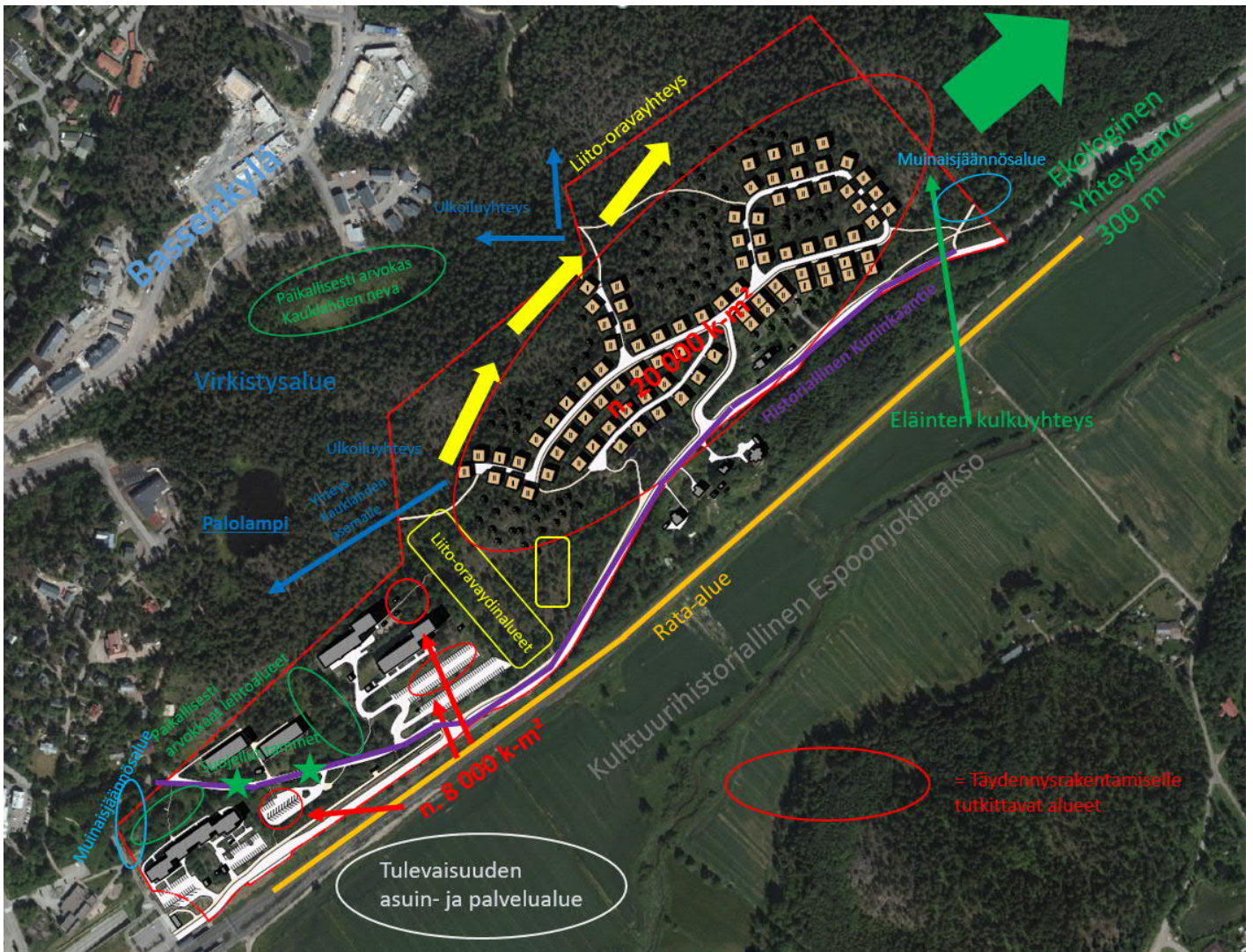




Kuva 19. Leikkauskuva kerrostaloalueen ensimmäisestä täydennysrakennusvaihtoehdosta.



Kuva 20. Leikkauskuva kerrostaloalueen toisesta täydennysrakennusvaihtoehdosta.



Kuva 21. Teemakartta alueen luonto- ja kulttuuriarvoista sekä täydennysrakentamiselle tutkittavista kohteista.