

Asianumero
5054/2020
Aluenumero
110617

110617 Leppävaaran keskus

Asemakaavan muutos

51. kaupunginosa, Leppävaara

Korttelit 51133, 51253, 51254, 51310

Osa korttelia 51311-51312, katu- ja liikennealueet

Muodostuu uudet korttelit 51128 ja 51129

poistuu korttelit 51134 ja 51146

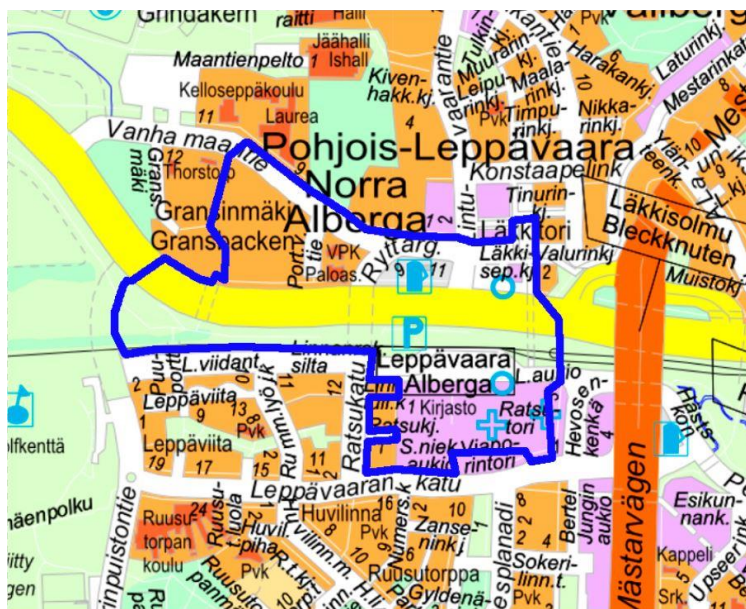
selostus

selostus, joka **koskee 13. päivänä toukokuuta 2020 päivättyä, 18. päivänä marraskuuta 2020 muutettua** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7229.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Leppävaaran keskustassa molemmin puolin rantarataa. Alue rajautuu etelässä Leppävaarankatuun ja pohjoisessa siten, että Lakkisepänkuja on mukana kaavamuutoksessa. Idässä alue rajautuu Gransinmäenpolkuun ja lännessä Lakkitoriin. Suunnittelualueen koko on noin 17,5 ha. Kaava on ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä netissä Leppävaaran keskus pohjoinen I Ydin-keskus -nimisenä, alue 110617. Aluenumeroa ei ole muutettu.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Kaavasta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2013 nimellä Leppävaaran aluekeskuksen kehittäminen.

Laatija

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Tiina Piironen (asemakaavoitus)
Puh. 043 8246897
etunimi.t.sukunimi@espoo.fi
Tarja Pennanen (liikennesuunnittelu)
Puh. 046 877 3002
Minna-Maija Sillanpää (maisemasuunnittelu)
Puh. 040 642 7847
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

Tiivistelmä.....	6
1.1 Alueen nykytila.....	6
1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus	6
1.3 Suunnittelun vaiheet	8
1.3.1 Kaupunkisuunnittelulautakunta (KSL)	8
1.3.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	14
Lähtökohdat.....	15
2.1 Suunnittelutilanne	15
2.1.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	15
2.1.2 Maakuntakaava	16
2.1.3 Yleiskaava	18
2.1.4 Asemakaava.....	19
2.1.5 Rakennusjärjestys	20
2.1.6 Tonttijako	20
2.1.7 Rakennuskiellot	20
2.1.8 Muut suunnitelmat ja päätökset	20
2.1.9 Pohjakartta	21
2.2 Selvitys alueesta.....	21
2.2.1 Alueen yleiskuvaus.....	21
2.2.2 Maanomistus	23
2.2.3 Rakennettu ympäristö.....	23
2.2.4 Luonnonolosuhteet	36
2.2.5 Suojelukohteet.....	36
2.2.6 Ympäristön häiriötekijät	36
Asemakaavan tavoitteet.....	38
3.1 Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet	38
3.2 Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	38
3.3 Osallisten tavoitteet.....	39
Asemakaavan kuvaus.....	39
4.1 Yleisperustelu ja kuvaus	39
4.2 Mitoitus	39
4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	40
4.3.1 Maankäyttö.....	40
4.3.2 Liikenne	45
4.3.3 Palvelut.....	51
4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto.....	51
4.3.5 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	51
4.3.6 Kaavan mukainen luonnonympäristö	51
4.4 Kaavan mukaiset suojelukohteet.....	51
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	51
4.6 Nimistö.....	55
Asemakaavaratkaisun vaikutukset	56
5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön.....	56
5.2 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	56

5.3	Vaikutukset luontoon ja maisemaan.....	58
5.4	Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin) ..	58
5.5	Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto	59
	Asemakaavan toteutus	61
6.1	Rakentamisaikataulu.....	61
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	61
6.3	Toteutuksen seuranta	61
	Suunnittelun vaiheet	61
7.1	Suunnittelua koskevat päätökset.....	61
7.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	61
7.3	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot.....	61
	Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus	62

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake liitetään myöhemmin

Liite 2, Katukartta ja katupoikkileikkaukset

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluu muutos (kartta), selostus liitteineen.

Selvitykset

- Viite- ja korttelipihasuunnitelmat
- Meluselvitys
- Tärinäselvitys
- Runkomeluselvitys
- Ilmanlaatuselvitys
- Tuulisuusselvitys
- Pysäköintiselvitykset
- Liityntäpysäköinnin matka-aikavertailu
- Liikenne-ennuste ja toimivuustarkastelu
- Kunnallistekninen yleissuunnitelma, luonnos, Ramboll Finland Oy
- Kaavoituksen pohjaksi on tehty seuraavat oheissuunnitelmat:

- Leppävaaran visio (HKP arkkitehtitoimisto, 7.4.2017), jonka KSL merkitsi tiedoksi 12.4.2017
- Ulkotilojen konsepti Leppävaaran visioon (LOCI Maisema-arkkitehdit, 22.9.2017)
- Turuntien ympäristön kehittämistä on tutkittu Kehä I:n ja Helsingin rajan välisellä alueella ideasuunnitelmassa:
- Turuntien visio (Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy, 11.8.2016). KSL perehtyi visioon seminaarissansa 24.8.2016.

Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Leppävaaran keskusta-alue muodostuu kahden erikokoisen liike- ja kaupallisen keskittymän ympärille. Molempien liikekeskusten viereen sijoittuu asuinkerrostaloja ja toimistorakennuksia.

Suunnittelualueen yleisilme on hajanainen ja ympäristöä hallinnoi laajat katu- ja rautatie- sekä pysäköintialueet.

Turuntien pohjoispuolella on kaksi katualueiden ympäröimää korttelialuetta, jotka eivät ole toteutuneet asemakaavan mukaisesti. Näistä lännenpuoleisessa sijaitsee huoltoasema ja itäinen kortteli on pysäköintialueena. Huoltoasemasta länteen päin sijaitsee Leppävaaran paloasema ja VPK sekä tyhjä entisen Metropolian ammattikorkeakoulun tontti.

Turuntien eteläpuolella on yksi Suomen vilkkaimmista joukkoliikenneterminalleista ja kauppakeskus Sello.

Alueella on sekä kaupungin, valtion että yksityisen tahon maanomistusta.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa Leppävaaran keskusta-alueella sijaitsevien liike- ja toimistokortteleiden käyttötarkoituksia monipuolisimmiksi sekä kehittää katualueita kaupunkirakenteeseen paremmin soveltuvaksi. Alueen toiminnallisesti keskeinen tavoite on laajentaa keskusta-alueen jalankulku- ja pyöräily-ympäristöä tukemaan kestävästä liikkumisesta.

Asemakaavalla kehitetään Leppävaaran keskustaa yhtenäisenä kokonaisuutena. Turuntien pohjoispuolelle muodostetaan vahva kaupunkikuvallinen kokonaisuus, joka tasaa pohjoisen ja eteläisen välistä kaupunkivallista ja toiminnallista epätasapainoa.

Leppävaaran keskustan kohdalla Turuntien linjaus siirretään lähemmäksi rata-aluetta ja Lintuvaarantien linjausta muutetaan siten, että vapautunut katualueen osa liitetään osaksi uutta korttelialuetta. Toimenpiteillä mahdollistetaan Leppävaaran keskustan tasapainoisen kehittymisen niin asuin- kuin liike-elämän suhteen.

Turuntien pohjoispuolelle osoitetaan asumista ja toimistoja, liiketiloja, hotelli sekä jalankulkusilta, mikä yhdistyy Sellon kauppakeskuksen laajennusosaan. Uusi lämmin ja palveluita sisältävä jalankulkuyhteys toimii samalla matkakeskuksena, josta on yhteydet junalaitureille. Lakkitorin yhteyteen tulee uusi puisto, jonka kasvillisuudella pystytään hillitsemään alueen tuuliolosuhteita ja parantamaan alueen viihtyisyyttä.

Turuntie eteläpuolelle mahdollistetaan liikekeskuksen laajentuminen bussiterminalin päälle. Alle jäävälle terminalille muodostuu säältä suojattua odotustilaa. Terminalin valaistukseen ja turvallisuuteen tullaan kiinnittämään erityistä huomiota.

Terminaalista järjestetään esteettömät yhteydet niin liikekeskukseen, ylikulkusillalle kuin maanalaiseen pysäköintiin.

Alueen liityntäpysäköintiä kehitetään molemmiin puolin Turuntietä. Yhteydet pysäköintiin suunnitellaan sujuviksi ja liityntäpysäköintipaikkojen määrää lisätään nykyisestä noin 450:stä 600:aan.

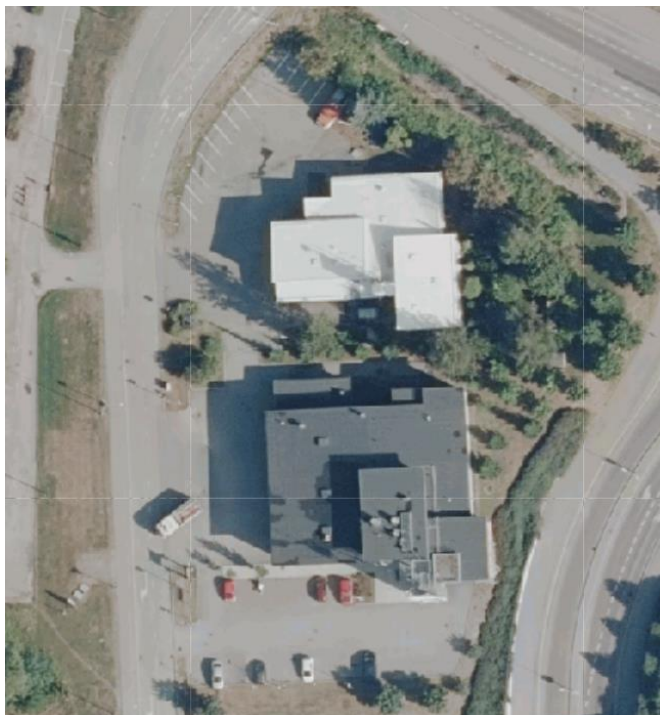
Kaava-alueen pinta-ala on noin 20,2 ha. Kaavassa on osoitettu kerrosalaa yhteensä noin 200 000 k-m².

Kaava mahdollistaa asumista noin 38 000 k-m². Liiketilän ja hotellin rakennusala on mahdollistettu yhteensä noin 35 000 k-m².

Asuinkerrostalojen ja hotellin yhteyteen on kaavassa, määräytyy toteutettavaksi lisäksi yhteensä 1 300 k-m²:n verran liike-, palvelu- tai työtiloja.

Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä alueelle osoitetusta rakennusoikeudesta noin 46 000 k-m².

Kaava-alueeseen kuuluu korttelit 51253 (Metropolian oppilaitos) ja kortteli 51254 (Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos ja VPK) ympäröivien katualueiden muutosten takia. Kaavassa ei muuteta näiden kortteleiden käyttötarkoituksia tai määräysten sisältöjä. Katualueiden muutokset eivät vaaranna palolaitoksen toimintaa.



Kuva Espoon ortokartasta vuodelta 2019. Lähde Espoon Trimble Locus Cloud 03/2020.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Aloite asemakaavan muutokseen on tullut Espoon kaupungilta.

Asemakaavan muutosta on Turuntien pohjoispuoliselle alalle 29.1.2018 saapuneeksi kirjatulla hakemuksilla hakenut Espoon kaupunki alueen maanomistajana ja Sponda Oyj, Scandic Hotels Oy, Skanska Talonrakennus Oy ja Lemminkäinen Talo Oyj alueen suunnitteluvaramuksen saaneina.

Korttelille 51134 asemakaavan muutosta on 9.2.2018 saapuneeksi kirjatulla hakemuksella kiinteistön omistajataho Kiinteistö Oy Läkkitori.

Turuntien eteläpuoliselle kiinteistölle 49-51-9906-27, Linnantullin katualueelle ja Ratusolalle on hakenut kaavamuutosta Espoon kaupunki alueen maanomistajana ja Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sello alueen suunnitteluvaramuksen saaneina. Kauppakeskus Sello on hakenut kaavamuutosta kiinteistöihinsä 7.2.2017 ja 20.2.2018 sisään kirjatuilla hakemuksilla.

1.3.1 Kaupunkisuunnittelulautakunta (KSL)

8.6.2016

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli kokouksessaan Leppävaaran keskus pohjoinen I / Ydinkeskus, asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet.

kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi yhdessä tämän kokouksen asian ”Perkkaa II B, muutos (Hatsinanpuisto) asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 113810, 51. kaupunginosa, Leppävaara” kanssa siten, että kaupunkisuunnittelulautakunta voi seminaarissaan ja kokouksessaan 24.8.2016 määritellä linjaukset koskien Leppävaaran keskuksen tavoitetilaa 2030/2050.

Lisäksi kaupunkisuunnittelulautakunnan on voitava määritellä toimenpiteet, joihin näitä kahta asemakaava-aluetta koskevien suunnitteluvaramusten osalta on syytä ryhtyä, jotta lähivuosina voidaan edetä ensimmäisenä vaiheena kehitettäessä Leppävaaraa kohti tätä tavoitetilaa.

12.4.2017

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan:

1

merkitsee tiedoksi 7.4.2017 päivätyn luonnoksen Leppävaaran visioksi,

2

edellyttää, että asemakaavoitusta ja muita jatkotoimia ohjaamaan valmistellaan lautakunnalle päätettäväksi toukokuussa 2017

a) Leppävaaran keskuksen toiminnalliset kehitystarpeet ja -näkymät,

b) alueen kehittämistavoitteet (pitkä aikaväli eli 2030 jälkeinen aika) sekä c) linjaukset niistä kehittämiskohteista, jotka on tarkoitus saada toteutumaan jo lähivuosina (2018–2029).

3

edellyttää Turuntien kehittämistä puistokatuna Leppävaaran länsiosasta aina Helsingin rajalle asti.

27.9.2017

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli kokouksessaan Leppävaaran keskus pohjoinen I / Ydinkeskus, asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet.

Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti asian yksimielisesti pöydälle seuraavaan kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

11.10.2017

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli kokouksessaan Leppävaaran keskus pohjoinen I / Ydinkeskus, asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet.

Asia jätettiin pöydälle.

25.10.2017

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli kokouksessaan Leppävaaran keskus pohjoinen I / Ydinkeskus, asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet.

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Leppävaaran keskus

pohjoinen I / Ydinkeskuksen (alue 110617) ja Leppävaaran liikekeskus I (alue 111402) asemakaavoituksen pohjaksi,

1.1

Yleisperiaatteet

Leppävaaran keskustaa kehitetään kestäväään liikkumiseen tukeutuvana asumisen, liike-elämän ja palveluiden muodostamana tiiviinä kaupunkialueena. Keskusta-alueen läpikulkevaa jalankulkuympäristöä laajennetaan ja olemassa olevaa vahvistetaan.

Keskustan toimintoja pirstovia ja kehittymistä heikentäviä katualueita kehitetään niin, että kaupalliset toimintaedellytykset parantuvat.

Läkkitoria kehitetään kaikkien kaupunkilaisten turvallisena kohtausta-alueena ja tapahtumienkeskipisteenä siten, että sen koko, palvelut ja toiminnallisuus vastaavat kasvavan Leppävaaran tarpeita.

1.2

Kokonaisrakenne ja kaupunkikuva

Leppävaaraan muodostetaan yhtenäinen vahvan identiteetin omaava elävä keskusta-alue. Hajautunutta kaupunkirakennetta kehitetään yhdeksi toimivaksi kaupunkikokonaisuudeksi, jossa asuminen ja palvelut ovat nivoutuneet yhteen vahvaksi kaupunkialueeksi. Tavoitteena on kaikille ikäryhmille soveltuva esteetön, viihtyisä ja turvallinen alue. Kävelykeskustaa kehitetään käsittämään eri toimintoja sisältäviksi tilojen sarjoiksi vastaamaan kaupunkilaisten erilaisia tarpeita. Jo osin olemassa olevaa aukioiden sarjaa jatketaan siten, että se ulottuu Perkkaalta Leppävaaran koulukeskukseen ja urheilupuistoon asti.

Tavoitteena on muodostaa tiivis keskusta-alue, jonka ihmismittakaavallisesti suunniteltu kävely-ympäristö tukee liikkumista ja lisää turvallisuuden tunnetta alueella.

Kaikkiin keskusta-alueiden kortteleihin suunnitellaan liiketiloja kysyntää vastaavasti keskeisimpien kulkutilojen varrelle ottaen ihmisvirtojen luontaiset kulkureitit huomioon. Katutasoon toteutetaan kaupunkikeskustaa elävöittäviä palveluja. Korttelien massoitelussa kiinnitetään erityistä huomiota vaihtelevan ja viihtyisän, jalankulkijan mittakaavaisen kaupunkikuvan luomiseen.

1.3

Liikenne ja pysäköinti

Turuntie suunnitellaan kaupunkipuistokaduksi niin, että se ilmentää Leppävaaran keskusta-alueita. Leppävaaran keskustan hahmottaminen alkaa idästä jo Helsingin rajalta ja lännestä keskusta-alue saa päätteen tulevan Säteripuistontien ja Turuntien liittymän kohdalla. Turuntielle muodostetaan tunnistettavia jaksoja, jotka auttavat orientoitumisessa.

Leppävaaran keskustan kohdalla Turuntien linjaus siirretään lähemmäksi rata-alueita. Jatkosuunnittelussa Lintuvaarantiestä ovat mukana seuraavat vaihtoehdot: a) Lintuvaarantie liittyy nykyisellä kohdallaan, tasossa tai tunneliratkaisuna Turuntiehen ja b) Lintuvaarantie käännetään Portinvartijantielle. Seuraavien asemakaavoituksen päätösvaiheiden yhteydessä tuodaan päätettäväksi em. vaihtoehtojen pohjalta perusteltu maankäytön ja liikenneverkon kokonaisratkaisu riittävine perusteluineen.

Suunnitellaan viihtyisät, toimivat ja mahdollisimman suorat jalankulkuyhteydet joukko-liikenneterminaalilta urheilupuiston ja ammattikorkeakoulujen suuntaan.

Kehitetään Leppävaaran joukkoliikenneterminaalia rautatien, bussien ja Raide-Jokerin solmukohtana. Lisäksi mahdollistetaan uusi pikaraitiotievaraus Leppävaarasta Kalajärven suuntaan.

Edistetään kävelyä ja pyöräilyä. Lisäksi tutkitaan Hollannin ja Kööpenhaminan parhaiden käytäntöjen soveltamista pyöräilyn ja kävelyn turvallisuuden ja sujuvuuden vahvistamiseksi. Junaradan läheisyyteen suunnitellaan pyöräilyn laatureitti, joka toimii osana jalankulku- ja palveluympäristöä. Toteutetaan pyöräilyn laatureitin linjaus mahdollisimman suorana ja sujuvana. Yhdistetään radan ja Turuntien etelä- ja pohjoispuoli toisiinsa uudella jalankulkusillalla, josta järjestetään yhteydet myös asemalaitureille ja terminaaliin.

Kehitetään liityntäpysäköinnin sisältävä keskitetty ja joustava pysäköintiratkaisu, jonka lähtökohtana tulee olla vuorottaispysäköinti.

1.4

Energiatehokkuus ja kaavatalous

Kaavamuutosten laatimisen yhteydessä tehdään energiaselvitykset ja kaavataloudelliset selvitykset kulloisestakin kaavamuutostilanteesta kuitenkin siten, että selvitykset ovat vertailukelpoisia ja täydentävät toisiaan.

1.5

Liittyminen ympäröivään rakenteeseen

Alueen kehittämisellä turvataan alueen vetovoimaisuus sekä avataan mahdollisuuksia ympäristön täydennysrakentamiselle. Samanaikaisesti lähialueilla vireillä olevat kaavahankkeet tukevat alueen kehitystä monipuolisen asumisen ja palveluiden alueena.

Kehittyvä kaupunki mahdollistaa asumisen lähellä työ- ja virkistyspaikkoja sekä luo edellytyksiä yhteisöllisyyden muodostumiselle kaupunkitiloissa.

1.6

Toteuttaminen

Keskustan kehittämisen ensimmäisessä vaiheessa mahdollistetaan Turuntien siirto rata-alueen tuntumaan sekä näihin alueisiin rajoittuvien korttelialueiden kehittäminen monipuolisena asumisen ja keskustatoimintojen alueena.

Turuntien ylittävä kävely- ja asemasilta matkakeskuksineen tulee toteuttaa keskustan kehittämisen ensimmäisessä vaiheessa.

Leppävaaran kehittämisen seuraava vaihe on Lakkitorin ympäristöön rajautuvien kortteleiden täydennysrakentamisen mahdollistaminen. Toteutus ajoittuu osin

ensimmäisen vaiheen kanssa lomittain muun muassa yhteisten pysäköintiratkaisujen myötä.

Kehä I:n estevaikutuksen poistamisen kauppakeskus Sellon ja Perkkaan välillä tulee laajamittaisempaan toteutettavaksi arvioilta 2030 vuoden jälkeen. Ensimmäisessä vaiheessa tulee kuitenkin toteuttaa hyvä liikkumisympäristö Hevosenkenkä-kadulla.

2

Järjestää asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Särkijärven.

10.10.2018

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli kokouksessaan Leppävaaran keskus pohjoinen I / ydinkeskus, katulinjaus.

1

merkitsee tiedoksi tehdyt vaihtoehtoiset tarkastelut,

2

päättää, että tehdyistä vaihtoehtotarkasteluista suunnittelua jatketaan vaihtoehto b:n pohjalta siten, että kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn tuotava Leppävaaran keskus pohjoinen I / ydinkeskus alue 110617 ehdotusvaiheen kaavaratkaisu laaditaan perustuen Lintuvaarantien kääntämiseen Ratsukadun ja Lintuvaarantien risteyksestä Portinvartijantielle,

3

Alueen jatkosuunnittelua toteutetaan lautakunnan 25.10.2017 tekemien linjausten pohjalta. Näiden lisäksi erityistä huomiota on kiinnitettävä uusien rakennusten aiheuttamien varjojen välttämiseen yleisillä alueilla. Uutta, tien käännoästä muodostuvaa korttelia on kehitettävä osana julkista kaupunkikeskustaa,

4

Esitysmateriaalissa olevat näkymä- ja luonnoskuvat merkitään tiedoksi. Lautakunta linjaa rakennusten korkeuksista, massoituksesta, aukoiden yksityis- ja julkisuuteen suudesta sekä rakennusten julkisivujen käsittelystä tarkemmin asemakaavakäsitteilyssä,

5

Jatkosuunnittelussa lautakunnalle esitetään millä keinoin liityntäpysäköintipaikkojen riittävä määrä varmistetaan sekä esitetään pysäköintitilojen liittyminen toisiinsa. Lautakunnalle esitetään lisäksi radan eteläpuolisen, uuden pysäköintitalon paikkamäärä ja liittyminen katuverkkoon,

6

Lautakunta toivoo, että Leppävaaran keskustan toteuttamisesta järjestetään arkkitehtuurikilpailu.

13.5.2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli kokouksessaan Leppävaaran keskus asema-kaavan muutosehdotuksen hyväksymistä nähtäville.

päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 27.5.2020 pidettävään kokoukseen.

27.5.2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli kokouksessaan Leppävaaran keskus asema-kaavan muutosehdotuksen hyväksymistä nähtäville.

päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 10.6.2020 pidettävään kokoukseen.

10.6.2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli kokouksessaan Leppävaaran keskus asema-kaavan muutosehdotuksen hyväksymistä nähtäville.

Palautti asian uudelleen valmisteltavaksi äänestyksen jälkeen seuraavin ohjeistuksin:

1. Läkkitorin sekä kaava-alueen Läkkisepänpuiston, Läkkisepänaukion ja Läkkisepänkujan kokonaisuudesta laaditaan uudet luonnosmaiset suunnitelmat, joissa

a) tutkitaan, miten kokonaisuuden käyttötarkoituksiltaan ja laajuuksiltaan erilaisten tilojen ja alueiden yhdistelmistä tai vaihtoehtoista saadaan paras mahdollinen lopputulos;

b) tutkitaan korttelin 51129 pohjoispuolisen katutasokerrokseen alustavasti hahmotellun matalan liiketila- ja palvelukokonaisuuden massoittelua ja avautumista keskeiselle puisto- tai torialueelle tai mahdollista poisjättämistä;

c) esitetään millä tavalla kokonaisuus muuntuu tarvittaessa kaupunkitilaksi, jossa on mahdollista järjestää suuriakin yleisötapahtumia ja onko tarpeen muuttaa tilojen suhteita; ja

d) tutkitaan, miten puistoa tai toria etelästä reunustavan rakennuksien yhteyteen toteutettaisiin rakennusten julkisivuun liittyvä katos taikka osin arkadikäytävä.

2. Suunnitelmissa huomioidaan seuraavat lautakunnan päättämät linjaukset:

a) Läkkipänaukion saattoliikenteen kääntöpaikka ja ajoyhteys paikoitukseen sijoitetaan suunnitelmissa uudelleen siten, että alueen kävelykeskustasta saadaan laajempi ja toiminnallisesti yhtenäisempi. Samalla tutkitaan mahdollisuus ohjata hotellille tuleva liikenne kokonaan Turuntien pohjoisreunaan sekä siihen liittyvät turvallisuusratkaisut Turuntiellä kulkevan liikenteen suhteen.

b) Läkkipänkujan LP-aluetta laajennetaan alueen pohjoisosassa huomioiden sujuva asiointi pohjoisen keskusta-alueen palveluihin ja erityisesti Leppävaaran terveyskeskukseen. Samalla LP-alueeseen tehdään merkinnät siitä, että se voidaan tarvittaessa ottaa myös tori- ja tapahtumakäyttöön.

c) Läkkipänpuiston VP-alueen sijaintia ja mitoitusta muutetaan vastaamaan em. linjauksia toimivan ja viihtyisän ja turvallisen keskusta-alueen luomiseksi. VP-alue voidaan myös tarvittaessa korvata muilla viherrakentamisen ratkaisulla.

3. Palautuksen aikana tutkitaan ja jatkokäsittelyn aikana lautakunnalle esitetään selvitykset ja ratkaisuvaihtoehdot seuraavia kysymyksiä koskien:

a) Voidaanko Turuntiestä varata suurempi osa pohjoispuolisten korttelialueiden laajentamiselle? Mitä vaikutuksia tällä olisi alueen liikenteellisille ratkaisuille?

b) Voidaanko korttelin 51133 pohjoisosan jalankululle ja pyöräilylle varatusta alueen osasta ja/tai Ratsukadun itä-länsi-suuntaisesta osasta varata suurempi osa AK-korttelialueiden laajentamiselle huomioiden tarve kävelykeskustan laajentamiselle, mahdollisimman sujuva kulku asemanseudun ja Metropolia-Laurean välillä sekä korttelin 51133 piha-alueiden toimivuus?

c) Miten säältä suojassa olevien liityntäpysäköintipaikkojen määrää voidaan kasvattaa ja usein vaikeasti saavutettavan katoille ohjattavan liityntäpysäköinnin määrää vähentää suunnitelmissa?

4. Lautakunnalle esitetään tarkemmat laskelmat eri ratkaisujen kustannusvaikutuksista mukaan lukien liityntäpysäköinnin kustannusarvio ja kaavataloudesta huomioiden koko pohjoisen keskusta-alueen tuleva arvioitu maankäytöllinen kehitys sekä neuvottelutulokset kaupungin ja väyläviraston välisestä sopimuksesta rata-alueeseen liittyvien rakenteiden toteutuskustannuksista.

1.3.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 3.4.–3.5.2018.

Nähtävillä olon aikana järjestettiin 26.4.2018 asukastilaisuus.

Mielipiteitä jätettiin yhteensä 13 kappaletta ja lausuntoja 3 kappaletta.

Valmisteluvaiheessa, ennen OAS:n nähtäville laittoa, oli järjestetty kaksi asukasilaisuutta: 1.3.2017 ja 19.12.2017.

Suunnittelun aikana on käyty neuvotteluja Väyläviraston ja Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitoksen kanssa.

Lähtökohdat

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Aluetta koskevat erityisesti toimivien yhdyskuntien ja kestävästä liikkumisesta sekä terveellisen ja turvallisen elinympäristön tavoitekokonaisuudet.

Leppävaaran keskustassa sijaitsee yksi Suomen vilkkaimmista juna-asemista. Aseman yhteydessä on bussiterminaali. Näiden lähelle sijoittuu rakenteilla oleva Raide-Jokerin pysäkki. Yhdessä nämä toiminnan muodostavat joukkoliikenne keskittymän. Kaavalla mahdollistetaan liityntäpysäköinnin laadullisen ja määrällisen kehittämisen joukkoliikenteen yhteyteen. Kaupunkialueen kehittämisessä on huomioitu sujuvat ja turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet molemmin puolin Turuntietä.

2.1.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Leppävaaran keskustaan mahdollistetaan uutta asuin-, liike- ja toimistorakentamista joukkoliikenteen solmukohdan välittämään yhteyteen. Tämä mahdollista vähähiilisen ja resurssitehokkaan yhdyskuntakehityksen. Kaava edistää palveluiden ja työpaikkojen saavutettavuutta sekä parantaa alueen sisäisiä jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä. Lisäksi kaavalla edistetään pyöräilyä sujuvan pyöräilyn baanalla avulla.

2.1.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä

Kaavalla mahdollistetaan olemassa olevan joukkoliikenteen solmukohdan kehittäminen. Kaava ohjaa tehokkaaseen pysäköinti- ja huoltoliikennöintijärjestelmän kehittämiseen.

2.1.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Kaava-alue sijaitsee meritulva-alueen yläpuolella ja kaavassa on huomioitu tulvareitit.

Alueen maankäytön suunnittelussa on huomioitu liikenteen aiheuttamat melu- ja ilmanlaatuasiat katuverkoston muutoksilla ja asuntojen ja oleskelualueiden sijoittelulla.

2.1.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Kaavalla lisätään Leppävaaran viheralueiden määrää kaupunkikeskusta-alueeseen soveltuvalla puistolla.

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

2.1.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

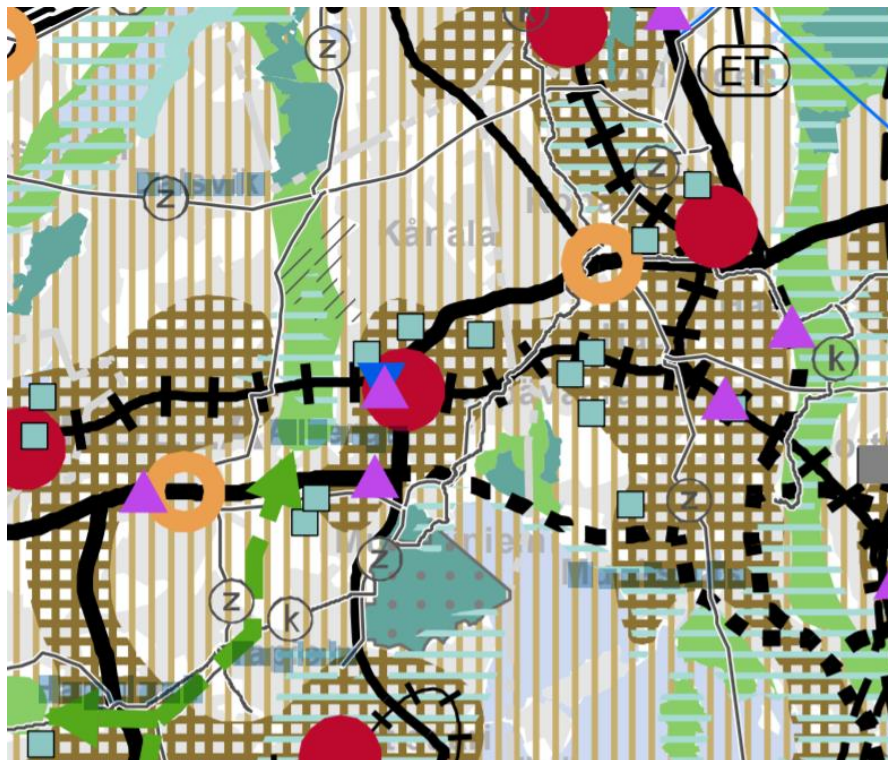
2.1.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

- Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007.

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alueen halki itä-länsisuunnassa kulkee päärata ja valtatieksi osoitettu katu. Keskustatoimintojen itäpuolella kulkee etelä-pohjoissuunnassa moottoriväylä, joka liittyy valtaväylään eritasoliittymällä. Liittymän pohjoispuolella väylä on osoitettu kulkemaan liikennetunnelissa. Keskustatoimintojen alueen ympäristö on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

- Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava täydentää Uudenmaan maakuntakaavaa. Käsiteltäviä aiheita ovat mm. jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet, kiviaineshuolto, moottoriurheilu- ja ampumarata-alueet, liikenteen varikot ja terminaalit sekä laajat yhtenäiset metsätalousalueet. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman vuonna 2012.
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on kyse vahvistettujen Uudenmaan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan sekä Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan uudelleen tarkastelusta. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman keväällä 2016.
- Espoon Blominmäen jätevedenpuhdistamoa koskee Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman huhtikuussa 2014.
- Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa määritellään suuret yhteiset kehittämissijat seuraavien teemojen osalta: elinkeinot ja innovaatiot, logistiikka, tuulivoima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Maakuntakaava tuli voimaan, kun siitä kuulutettiin maakuntakaavan alueen kunnissa.



Kuva: Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Kohdemerkinnällä osoitetaan suurimmat ja monipuolisimmat valtakunnan keskuksen ulkopuolella olevat keskukset, joissa on monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Keskukset ovat hyvin joukkoliikenteellä saavutettavissa. Aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet. Alue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen.

Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä.

Leppävaaran keskusta on vaihemaakuntakaavassa osoitettu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäväksi joukkoliikenteen vaihtopaikaksi pääradan varrella. Alueelle on osoitettu liityntäpysäköintiä.

Vireillä oleva:

- Uusimaa-kaava 2050 kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava korvaa nyt voimassa olevat Uudenmaan ja entisen Itä-Uudenmaan alueen maakuntakaavat. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020.

2.1.3 Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on osoitettu alueiden pääasiallinen pääkäyttötarkoitus. Pääosa kaava-alueesta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-K), jolle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö.

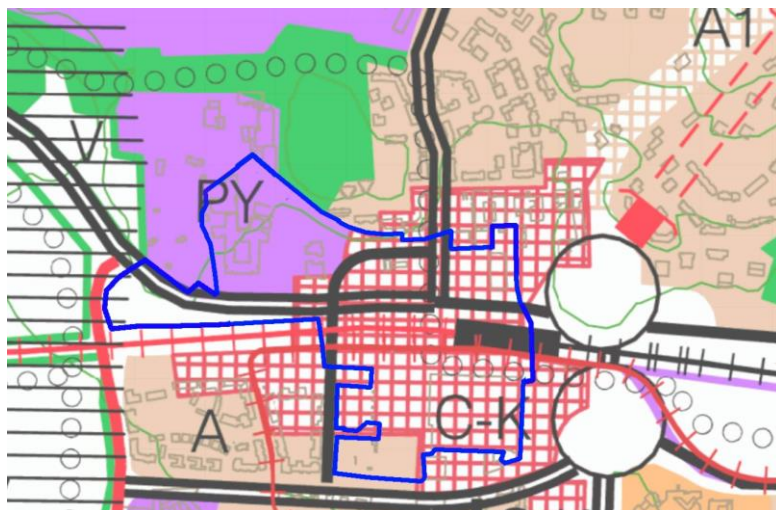
Luoteisosassa suunnittelualuetta on julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Asemakaavoitettaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat sijoitetaan siten, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Alueelle voidaan sijoittaa palveluasuntoja.

Alueen eteläosassa on asuntoalue (A).

Suunnittelualueen halki itä-länsisuuntaisesti on osoitettu raide asemineen ja Helsingin ja Tapiolan välinen raideyhteys.

Merkittävästi parannettavat ja uudet liikenneverkon ja raideliikenneverkon osuudet on osoitettu punaisella viivalla ja nykyiset mustalla viivalla.

Osa Turuntiestä ja osa Lintuvaarantiestä on osoitettu kaksiajorataiseksi päätieksi tai pääkaduksi. Lintuvaaran risteyksestä itään päin Turuntie on osoitettu yksiajorataiseksi päätieksi. Ratsukatu on osoitettu yksiajorataiseksi alueelliseksi kokoojajaksiksi.



Kuva: Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Nyt laadittu asemakaavakartta on yleiskaavan mukainen.

2.1.4 Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Leppävaaran keskus pohjoinen I / Ydinkeskus asemakaava, alue 110600 (kaupunginvaltuusto [Kv] hyväksyi 16.6.1982, vahvistettu 21.6.1983). Suunnittelualueelle on siinä osoitettu katualuetta.

Gransinmäki, asemakaava, alue 110800 (Kv hyväksyi 14.6.1999) Suunnittelualueelle on siinä osoitettu katualuetta.

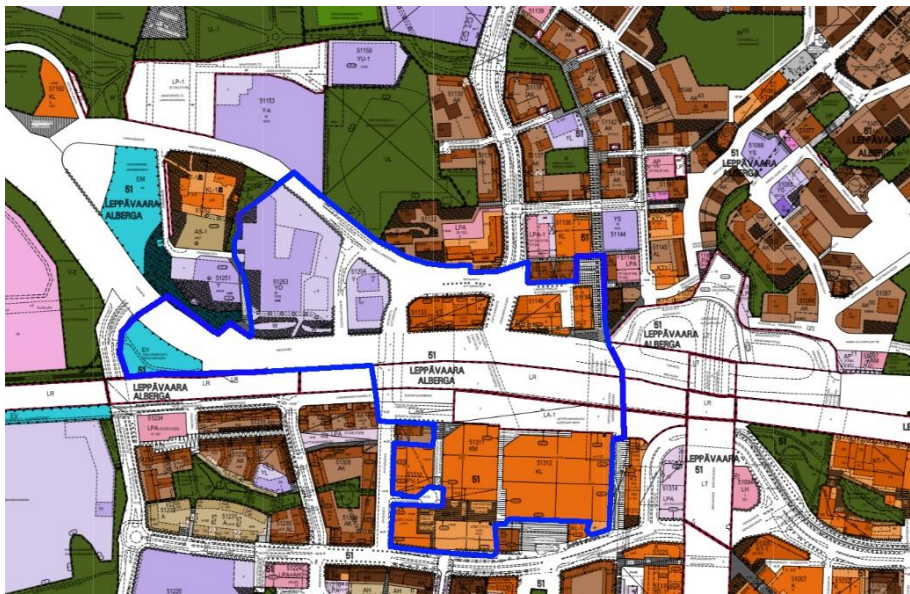
Portinvartija, asemakaava, alue 115500 (Kv hyväksyi 19.1.2004). Suunnittelualueelle on siinä osoitettu kortteliin 51254 yleisten rakennusten korttelialue (Y), kortteliin 51133 toimistorakennusten korttelialue (KT) ja kortteliin 51146 liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K). Lisäksi kaavassa on osoitettu katualueita. Asemakaava on ollut voimassa 15 vuotta ja sitä voidaan pitää vanhentuneena korttelien 51133 ja 51146 kohdalla, koska nämä korttelit eivät ole toteutuneet voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Leppävaaran keskus pohjoinen I, Ydinkeskus, asemakaavan muutos, alue 110601 (Kv hyväksyi 24.4.1985). Suunnittelualueelle on siinä osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialue (KLT).

Leppävaaran liikekeskus I-II, asemakaavan muutos, alue 115601. (Kv hyväksyi 15.4.2002). Suunnittelualueelle on siinä osoitettu joukkoliikenneterminaalin alue (LA-1) ja katualuetta.

- Leppävaaran liikekeskus I, asemakaava, alue 111400 (Kv 17.5.1999). Suunnittelualueelle on siinä osoitettu rautatiealue (LR) ja katualuetta.
- Leppävaaran liikekeskus I-II asemakaavan muutos, alue 115603. (Kv hyväksyi 26.2.2007). Suunnittelualueelle on siinä osoitettu asuin- ja palveluskohteiden korttelialue (AK), Liikerakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä viihde- ja vapaa-aikatiloja (KM), Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä kulttuuri- ja kirjasto- palveluita (KM-1) ja yleiselle jalankululle varattua alueenosaa (pp).
- Leppävaaran liikekeskus I-II asemakaavan muutos, alue 115602 (Kaupunkisuunnittelulautakunta (Ksl) hyväksyi 16.3.2005). Suunnittelualueelle on siinä osoitettu liikerakennusten korttelialue (KL), joukkoliikenneterminaalin alue (LA-1) ja yleiselle jalankululle varattua aluetta.
- Turuntie, asemakaavan muutos, alue 117500 (Ksl hyväksyi 14.11.2020). Suunnittelualueelle on siinä osoitettu Turuntien katualuetta.

- Leppäviita asemakaava, alue 114900 (Kv 18.1.1999). Suunnittelualueelle on siinä osoitettu suojaviheralue (EV).
- Leppävaaran keskus pohjoinen II / koulukeskus asemakaava, alue 110700 (Kv 13.6.1984). Suunnittelualueelle on siinä osoitettu katualueita.
- Leppävaaran keskus pohjoinen I / Ydinkeskus asemakaavan muutos, alue 110601 (Kv 24.4.1985). Suunnittelualueelle on siinä osoitettu katuaukio tai tori lehtipuuriveillä istutettava alueen osa.



Kuva: Voimassa olevat asemakaavat, kaava-alue rajattu sinisellä. © Espoon kaupunki.

2.1.5 Rakennusjärjestys

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

2.1.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijaot.

2.1.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

2.1.8 Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaavamuutoksen taustalla on Espoon kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston (Ekyj) päätökset.

- Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto (Ekyj)

23.9.2013

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti Leppävaarassa Sellon pohjoiselle alueelle suunnitteluvarauksen hakumenettelyn, jossa haettiin ehdotuksia, joiden pohjalta voitiin esittää suunnitteluvarausta yhdelle tai useammalle ryhmitymälle.

8.9.2014

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myönsi varauksen Lemminkäinen Talo Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle, Scandic Hotels Oy:lle ja Sponda Oyj:lle Pohjois-Leppävaaran keskuksen suunnittelua varten.

19.10.2015

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myönsi Kiinteistöasakeyhtiö Kauppakeskus Sellolle kauppakeskuksen pysäköinnin laajennuksen suunnittelua ja liikenneterminaalin kehittämistä varten. Varaus oli voimassa 30.4.2016 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi suunnitteluvarausta Lemminkäinen Talo Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle sekä Scandic Hotels Oy:lle 30.4.2016 saakka siten, että varauksensaajat vastaavat yhteisesti koko varausalueen kehittämisestä.

Suunnitteluvaraukset on uusittu: 9.5.2016, 5.6.2017, 12.2.2018 ja 1.4.2019. 6.4.2020.

Nyt voimassa olevat sopimukset päättyvät 31.3.2020.

- Kunnallistekninen yleissuunnitelma (KTYS).
- Espoon kaupunkirata, Leppävaara–Kauklahti, ratasuunnitelma (Liikennevirasto, 2014).

2.1.9 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1 000 on Espoon kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

2.2 Selvitys alueesta

2.2.1 Alueen yleiskuvaus

Leppävaaran keskusta-alue sijoittuu molemmin puolin Turuntietä ja Rantarataa välittömästi Kehä I:n länsipuolella. Alue on kaavoitettu liike-, toimisto- ja opetustoimintojen korttelialueiksi sekä liikenne- ja katualueiksi.

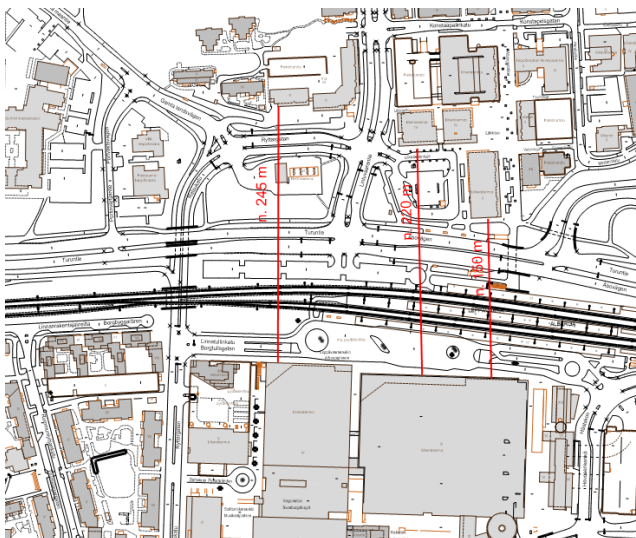


Kuva: Ilmakuva, johon kaava-alue rajattu sinisellä. © Espoon kaupunki.

Kuvassa näkyy Turuntien pohjoispuolella jo purettu Metropolian rakennus, huolto-asema, pysäköintialue sekä vuonna 1986 valmistunut II-III-kerroksinen liikerakennus.

Radan eteläpuolella sijaitsee joukkoliikenneterminaali ja kauppakeskus Sello. Terminaalin alla on liityntäpysäköintilaitos.

Turuntie, liityntäpysäköintialue, rata-alue sekä joukkoliikenneterminaali muodostavat yli 100 metriä leveään avoimen liikennöintiympäristön. Olemassa olevien rakennusten etäisyys on yli 150 metriä.



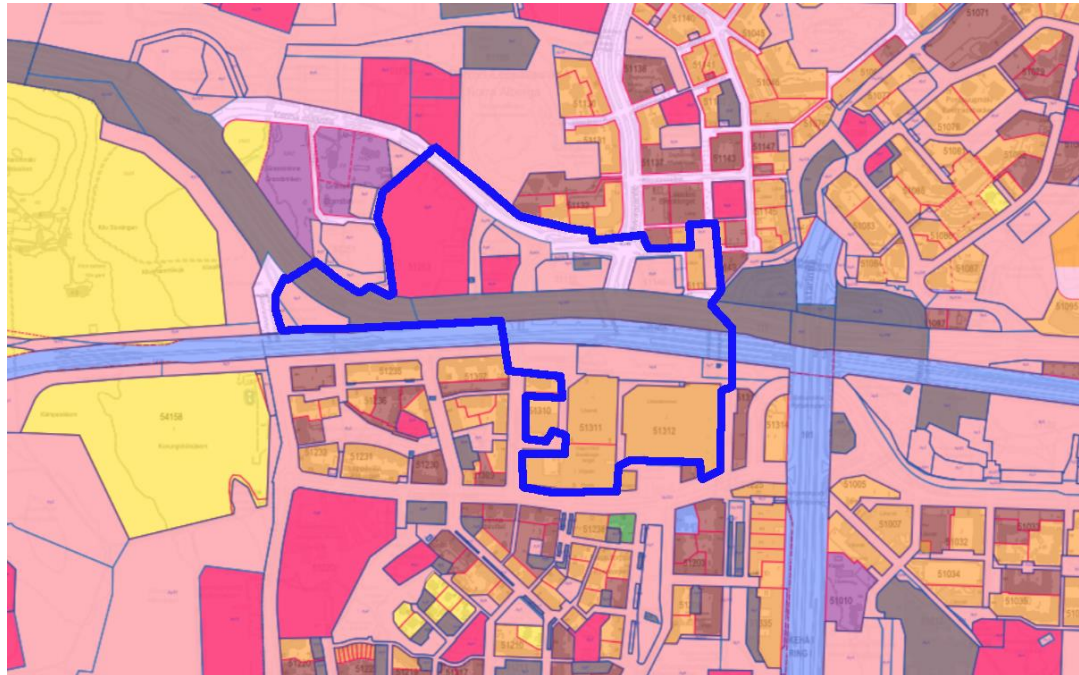
Kuva: Kantakartta ja rakennusten etäisyydet. © Espoon kaupunki.

Asuinkerrostalot sijoittuvat suunnittelualueen viereen.

2.2.2 Maanomistus

Alla olevasta kuvasta ilmenee alueen maanomistus.

Alueella on Espoon kaupungin, valtion ja yksityisen tahon maanomistusta.



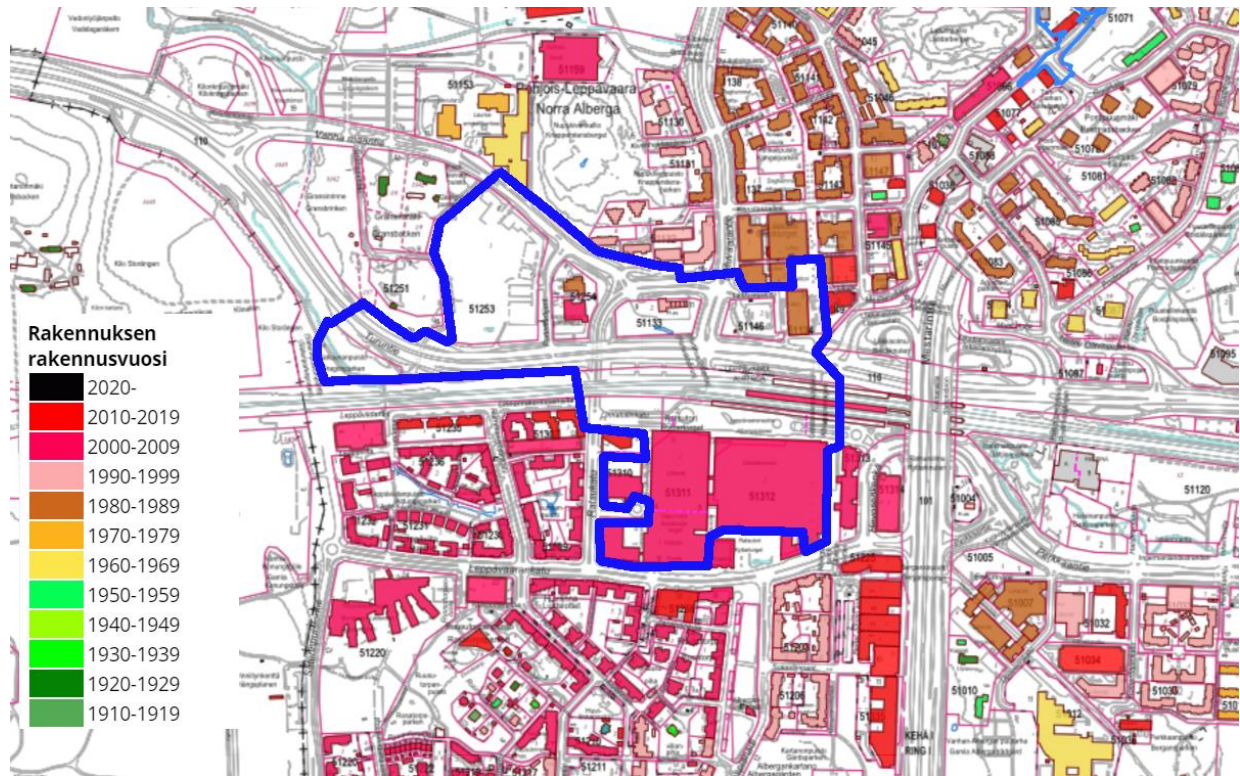
- Yksityinen henkilö, perikunta tai maatalousyrittäjä
- Asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö, asunto-osuuskunta
- Yksityinen tai julkinen yritys, pankki tai vakuutuslaitos, sosiaaliturvarahasto
- Espoon kaupunki
- Valtio tai valtion liikelaitos

Kuvat: Maanomistus omistajalajeittain. Kaava-alue rajattu sinisellä. Jälkimmäisessä kuvassa värikoodien selitykset. LocusCloud-tuloste (10/2020). © Espoon kaupunki.

2.2.3 Rakennettu ympäristö

2.2.3.1 Maankäyttö

Kaikki kaava-alueen rakennukset on rakennettu 1980-luvun jälkeen.



Kuva: Rakennuksen rakennusvuosi ja kiinteistöjen rajat. Kaava-alue rajattu sinisellä. LocusCloud-tuloste (10/2020). © Espoon kaupunki.

Alueen länsiosassa sijaitsee alkujaan Espoon-Vantaan teknillinen ammattikorkeakouluksi ja myöhemmin Metropolia-ammattikorkeakouluna toiminut rakennus. Sen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy vuonna 1985. Metropolian Leppävaaran kampus on suljettu rakennevaurioiden takia. Rakennus puretaan keväällä 2020. Oppilaitos on siirtänyt toiminnan Karamalmille. Tontin nykyisiä pysäköintialueita hyödynnetään väliaikaisesti aluksi yleiseen pysäköintiin ja Leppävaaran keskuksen muutosten myötä liityntäpysäköintiin.

Turuntien varrella sijaitseva Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen Leppävaaran paloasema on valmistunut 2007. Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Küttner Ky / arkkitehti Markku Haaslahti.



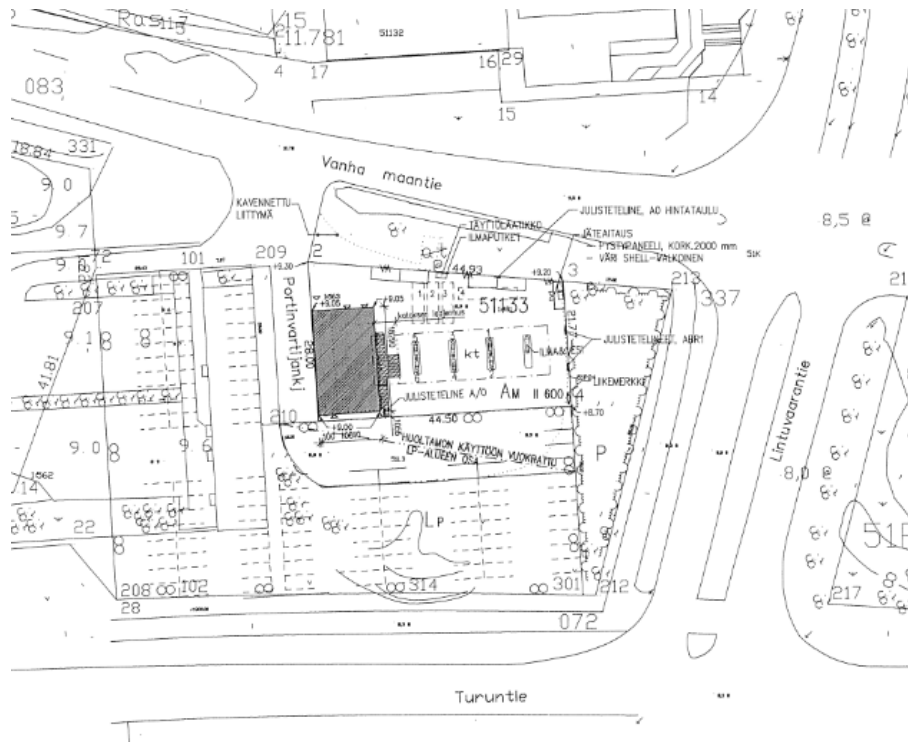
Kuva: Näkymä Portinvartijantieltä kohti palolaitoksen rakennusta. © Espoon kaupunki.

Palokunnan pohjoispuolella sijaitsee vapaapalokunnan (VPK) rakennus. Rakennuksen toisessa kerroksessa on kaksi asuntoa. Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtuuritoimisto Pertti Neva Ky vuonna 1988.



Kuva: Näkymä Portinvartijantieltä kohti VPK:n rakennusta. © Espoon kaupunki.

Ratsukadun ja Lintuvaarantien risteyksessä on Shell huoltoasema. Rakennus on rakennettu vuonna 1996 silloisen voimassa olleen Leppävaaran keskus Pohjoinen I / Ydinkeskus -nimisen kaavan mukaiselle moottoriajoneuvojen huoltoasemien kortteli-alueelle. Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtuuritoimisto Mauri Mäki-Marttunen Ky vuonna 1996.



Kuva: Ote rakennuslupakuvasta. © Espoon kaupunki.



Kuva: Näkymä Ratsukadulta etelään kohti huoltamorakennusta. © Espoon kaupunki.

Suunnittelualueen itäreunassa sijaitsee vuonna 1985 Arkkitehtitoimisto Kalevi Ruoko-
suo Ky:n suunnittelema osin kolmekerroksinen liikerakennus. Liiketilän autopaikat on
sijoitettu Kauppakeskus Gallerian vieressä olevaan paikoitustaloon rasitesopimuksin.



Kuva: Näkymä Lakkisepänkujalta itään päin kohti liikerakennusta. Taustalla as. Oy Espoon Leppävaaran Torni. © Espoon kaupunki.

Turuntien eteläpuolella sijaitsee Sellon kauppakeskus, jonka ylimmällä tasolla sijaitsee kulttuuripalveluita. Rakennuskokonaisuuteen liittyy myös asuinkerrostaloja sekä hotelli. Pysäköinti on sijoitettu rakennuksen alle, kattotasoon ja Kehä I:n vieressä olevaan pysäköintitaloon. Kauppakeskuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Helin & Co. ja rakennus on rakennettu kolmessa osassa vuosina 2002–2008.



Kuva: Näkymä Leppävaaranaukiolta länteen matkakeskusta kohti. Oikealla liikekeskus ja vasemmalla asemalaiturit. © Espoon kaupunki.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kolme korkeaa rakennusta, joista kaksi on asuinkerrostaloja ja yksi toimistorakennus.

Valurinkujan ja Lakkitorin risteyksessä sijaitseva asuinkerrostalon on noin 68 metriä korkea ja siinä on 20 kerrosta sekä ullakkokerros.

Toinen asuinkerrostalo sijaitsee Turuntien eteläpuolella Sellon kauppakeskuksen länsipuolella. Sellontorni-niminen rakennus on noin 61 metriä korkea ja siinä on asuntoja 16 kerroksessa (ylimmässä kerroksessa vain yksi asunto). Alimmat kerrokset ovat korkeampia tiloja ja niihin sijoittuu muun muassa liike-, huolto-, varasto- ja aulatiloihin.

Sellon kauppakeskuksen itäpuolella sijaitseva toimistorakennus on noin 76 metriä korkea. Rakennuksessa on 16 liike- ja toimistokerrosta. Näiden kerrosten yläpuolella

sijaitsee noin 16 metriä korkea osuus, jossa on ilmanvaihtokonehuoneet, sauna-osasto sekä helikopterin laskeutumistaso.

Muilta osin ympäröivä rakennuskanta on Turuntien pohjoispuolella III-V-kerroksisia asuin- ja toimistorakennuksia ja eteläpuolella VII-VIII-kerroksisia asuinkerrostaloja.

2.2.3.2 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueella ei ole asukkaita. Alueen toimipaikkojen lukumäärä oli vuonna 2016 noin 330. Elinkeinotoiminta on alueella monipuolista ja sijoittuu molemmin puolin Turuntietä. Alueella on myös julkisen sektorin toimintaa.

2.2.3.3 Yhdyskuntarakenne

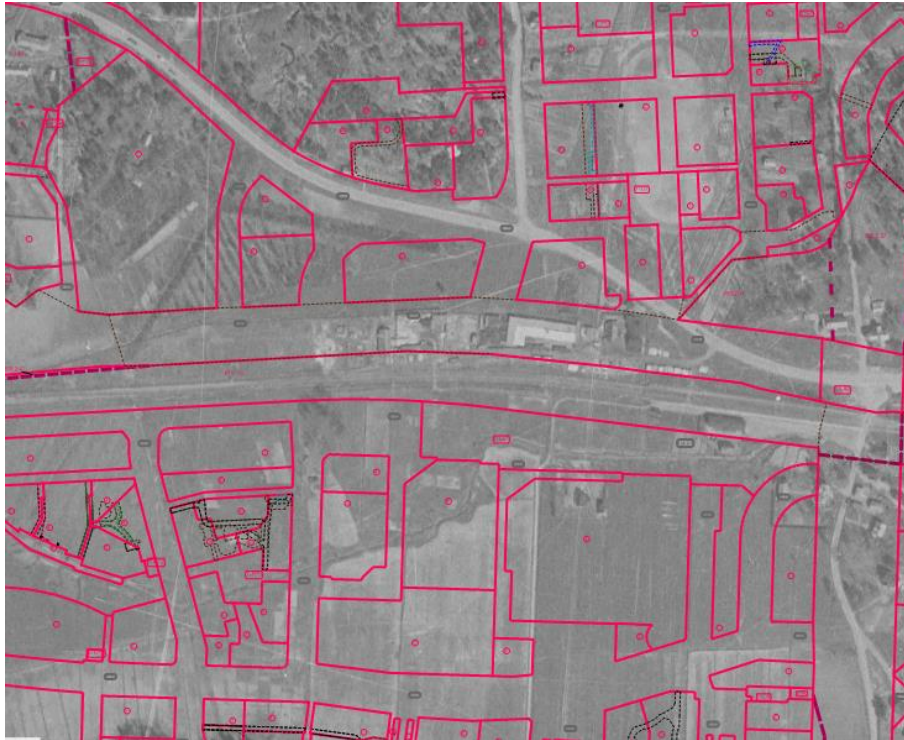
Suunnittelualueen yhdyskuntarakenne on nuorta. Alue on kehittynyt nykyiseen laajuuteensa viimeisen 20 vuoden aikana. Alueen eteläosa on kehittynyt monipuolisesti liike-, palvelu- ja asuinympäristönä, mikä tukeutuu niin yksityisautoiluun kuin julkiseen liikenteeseen. Pohjoisosan kehitys on jäänyt jälkeen muusta Leppävaaran kehityksestä ja alueella on nähtävissä taantumista.

2.2.3.4 Kaupunki-/taajamakuva

Leppävaaran keskustan kaupunkikuva on jakautunut kolmeen erilaiseen osaan. Alueen eteläosaa hallinnoin saarekkeenomaisesti toiminnoiltaan sisäänpäin kääntynyt Sellon kauppakeskus sekä sen vieressä sijaitsevat kaksi korkeaa rakennusta. Keski-osa muodostuu keskustaa jakavista rata-, katu- ja pysäköintialueista. Pohjoinen osa jatkaa avointa katu- ja pysäköintiympäristöä, jota rajaa pääasiassa III-IV-kerroksiset liikerakennukset. Pohjoispuolen maamerkinä toimii suunnittelualueen 20-kerroksinen asuinkerrostalo.

Alueen hajanaisuuden ja keskeneräisyyden takia keskustan kaupunkikuva on rikkonainen eikä selkeää yhtä keskusta-aluetta ole syntynyt.

Alueen rakennuskanta on verrattain nuorta. Suur-Leppävaara on aina 1960-luvulle asti ollut pientaloaluetta ja muutokset kerrostalovaltaiseksi alueeksi alkoi 60-luvulla ja tuolloinkin muutokset tapahtuivat Puustellinmäessä ja Vallikalliossa. Suurimittakavaisempi rakentaminen on alkanut keskusta-alueella vasta 1970-luvun jälkeen Leppävaaran Maxin myötä. 1980-luvulla kehittyi Turuntien pohjoispuoleinen kerrostalo-alue kauppakeskuksineen ja 2000-luvun alkupuolella radan eteläpuoleinen osa kehittyi nykyiseen muotoonsa. Seuraavista kuvista ilmenee Leppävaaran kehitys nykyiseen muotoonsa.



Kuva: Ote kantakartasta vuoden 2019 kiinteistörajoin ja ortokartta vuodelta 1950. (11/2019) © Espoo kaupunki.



Ote kantakartasta vuoden 2019 kiinteistörajoin ja ortokartta vuodelta 1969. (11/2019) © Espoo kaupunki.



**Ote kantakartasta vuoden 2019 kiinteistörajoin ja ortokartta vuodelta 1976.
(11/2019) © Espoo kaupunki.**



**Ote kantakartasta vuoden 2019 kiinteistörajoin ja ortokartta vuodelta 1999.
(11/2019) © Espoo kaupunki.**

Kaupunkikuvaa hallitsee Sellon kauppakeskuksen rakennus sekä laajat liikennöinti-alueet.



Kuva: Viistokuva etelään, keskellä kuvaa Turuntie ja rata-alue (kuvattu 9.7.2017). © Espoon kaupunki.

2.2.3.5 Liikenne

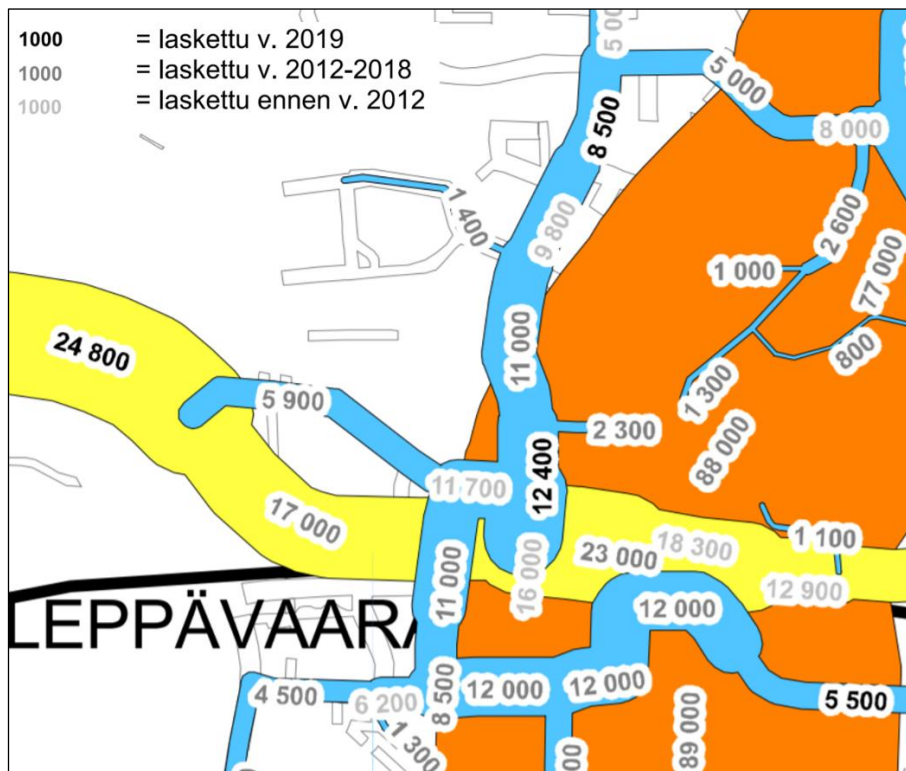
2.2.3.5.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee liikenteen solmukohdassa ja alueelta on hyvät liikenneyhteydet eri suuntiin. Alueen pääliikenneverkon muodostavat Kehä I, Turuntie, Lintuvaarantie, Vanha maantie, Ratsukatu ja Leppävaarankatu. Portinvartijantieltä on vain suuntaisliittymä Turuntielle. Turuntieltä lännestä päin tultaessa on ramppi Ratsukadulle, mutta Ratsukadulta ei pääse suoraan Turuntielle länteen päin. Pelastusajoneuvoilla on Turuntien ja Portinvartijantien liittymässä valo-ohjaus, joten pelastusajoneuvo pystyvät ajamaan kaikkiin suuntiin.



Kuva. Nykytilanteen ajoneuvoliikenneverkko.

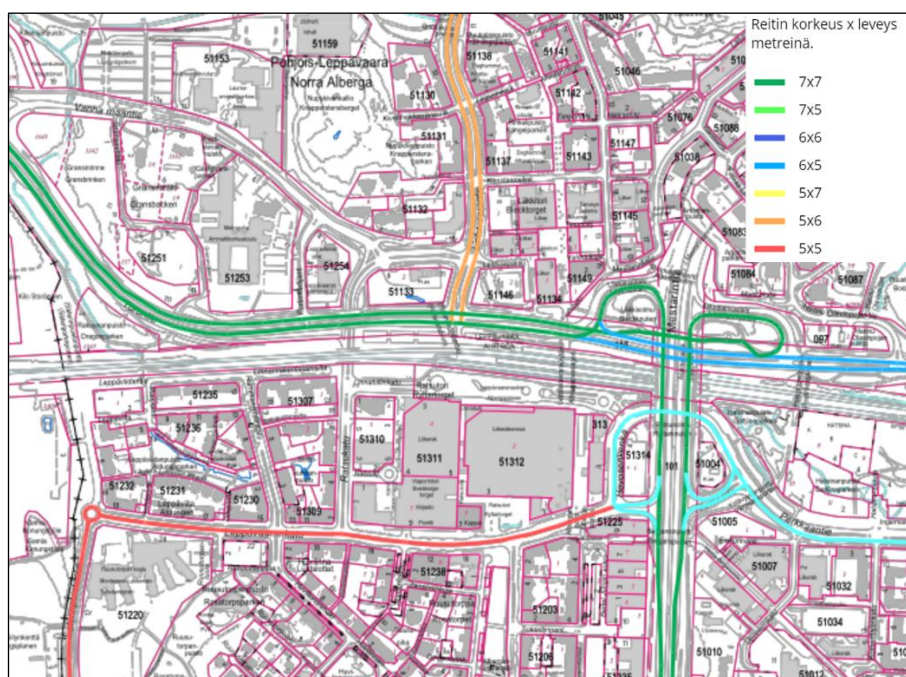
Nykytilan liikennemäärät suunnittelualueen kohdalla ovat: Turuntie 17 000–23 000, Ratsukatu 8 500–11 700, Vanha maantie 5 900, Lintuvaarantie 16 000–12 400.



Kuva. Nykytilanteen liikennemäärät, ajoneuvoa vuorokaudessa (ajon/vrk).

Nykyinen liikenneverkko ruuhkaantuu helposti, jolloin pienikin liikenteen kasvu voi ylikuormittaa liikenneverkon. Nykyinen liikenneverkko ei pysty välittämään kasvavaa liikennemäärää. Toimivuusongelmia aiheuttavat muun muassa liittymien lyhyet liittymävälit.

Turuntiellä on 7 m korkean ja 7 m leveän ajoneuvon erikoiskuljetusreitti ja Lintuvaa-
rantiellä 5 m korkean ja 6 m leveän ajoneuvon erikoiskuljetusreitti.

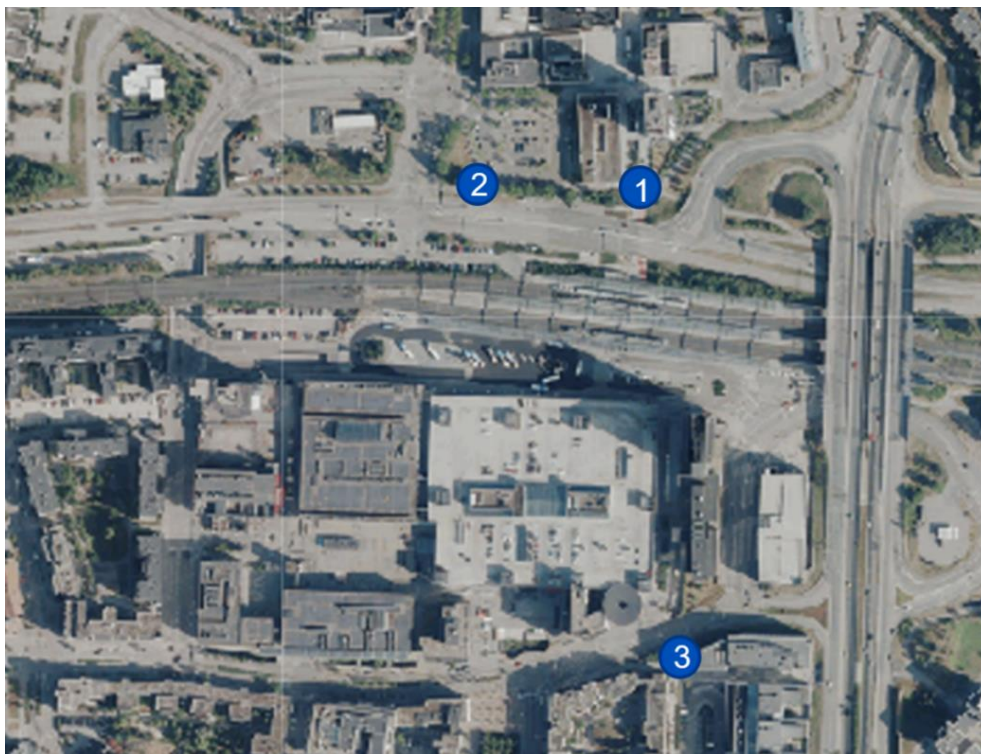


Kuva. Alueen erikoiskuljetusreitit. Webmap-tuloste (05/2020). © Espoon kaupunki.

2.2.3.5.2 Jalankulku ja pyöräily

Alueella on hyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet eri suuntiin.

Jalankulku- ja pyörälaskentojen mukaan Leppävaaran käytävässä (piste 1 alla olevassa kuvassa) kesäkaudella arkipäivänä on keskimäärin noin 10 900 jalankulkijaa ja noin 2 100 pyöräilijää, Turuntiellä (piste 2) noin 200 jalankulkijaa ja noin 570 pyöräilijää ja Alberganportissa (piste 3) noin 5 600 jalankulkijaa ja noin 1 500 pyöräilijää.



Kuva. Jalankulun ja pyöräilyn laskentapisteet.

2.2.3.5.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

YO- ja Y-korttelien (Metropolia sekä paloasema ja VPK) pysäköinti tapahtuu tonteilla. YO-kortteliin (Metropolia) ajetaan Vanhalta maantieltä ja Portinvartijantieltä. Y-kortteliin (paloasema ja VPK) ajetaan Portinvartijantieltä.

Sellon yhteydessä toimii laaja yhtenäinen pysäköintilaitos, johon on useampi sisäänajo eri puolilta katuverkkoa.

Turuntien, Ratsukadun ja Lintuvaarantien rajaaman alueen huoltoasemalle ajetaan Ratsukadun ja Vanhan maantien liittymästä.

Lintuvaarantien itäpuolelle ajetaan Läkkipänsäntien kautta. Voimassa olevan kaavan K-korttelialue on rakentumaton ja alueella on yleinen pysäköintialue.

Autojen liityntäpysäköintipaikkoja on alueella noin 450 ap. Liityntäpysäköintipaikat sijaitsevat tällä hetkellä Turuntien ja radan välissä, joukkoliikenneterminaalin alla ja Sellon katolla. Vuoden 2019 kevään ja syksyn liityntäpysäköintilaskennan mukaan liityntäpysäköintipaikkojen käyttöaste oli laskentahetkellä 94–98 %.

Pyörien liityntäpysäköintipaikkoja on alueella noin 680 pp, samoja paikkoja käyttää myös mm. Sellossa asioivatkin. Vuoden 2019 kevään ja syksyn liityntäpysäköintilaskennan mukaan liityntäpyöräpysäköintipaikkojen käyttöaste oli laskentahetkellä 41 %.

2.2.3.5.4 Julkinen liikenne

Alueella on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet ja alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Alueella sijaitsee joukkoliikenneterminaali ja rautatieasema, jossa pysähtyvät sekä lähi- että kaukojunat.

Nykytilanteessa taksitolpat ovat sekä radan etelä- että pohjoispuolella.

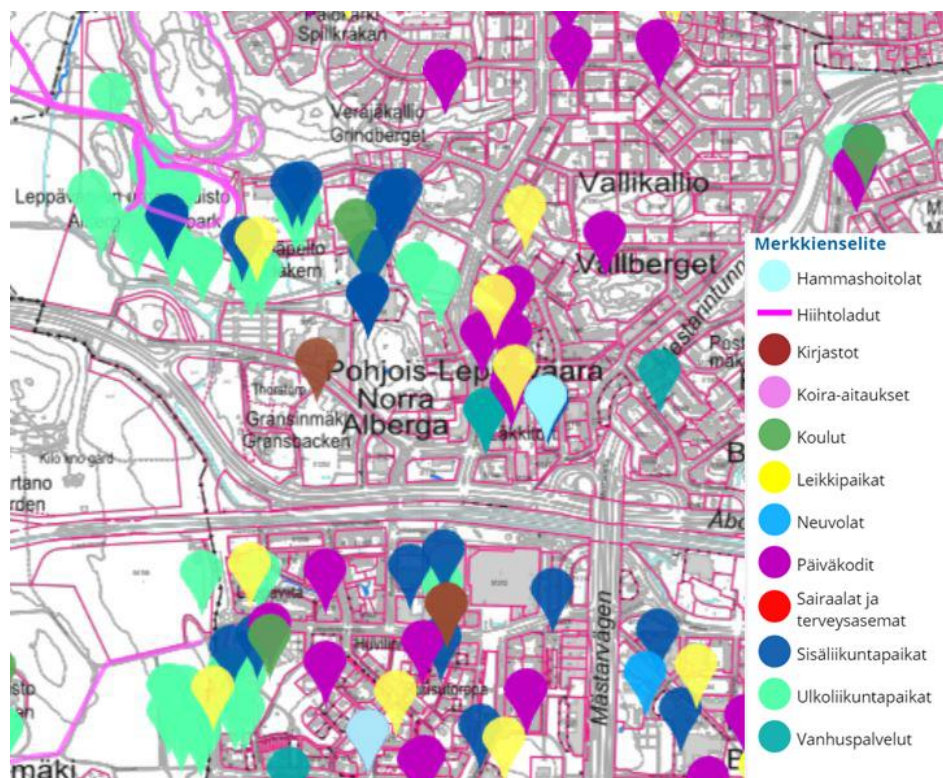
2.2.3.6 Palvelut

Leppävaaran keskusta-alueen kaupalliset palvelut sijaitsevat Sellon ja Gallerian kauppakeskuksissa ja Leppävaaranraitin kivijalkaliikkeissä. Läkkitorilla on torimyyntiä sekä kioskitoimintaa.

Asemasta mitattuna kilometrin säteellä sijaitsee useita kunnallisia ja yksityisiä päiväkoteja, Leppävaaran terveyskeskus ja kouluja. Koulu- ja päiväkotitarjontaan tulee lisäystä Monikon koulukeskuksen valmistuttua 2021 aikana Leppävaaran urheilupuiston viereen.

Leppävaaran kirjasto sijaitsee Sellon kauppakeskuksen Viaporintorin kupeessa. Kirjastossa käy yli miljoona asiakasta vuodessa ja se on yksi Suomen suosituimmista kirjastoista.

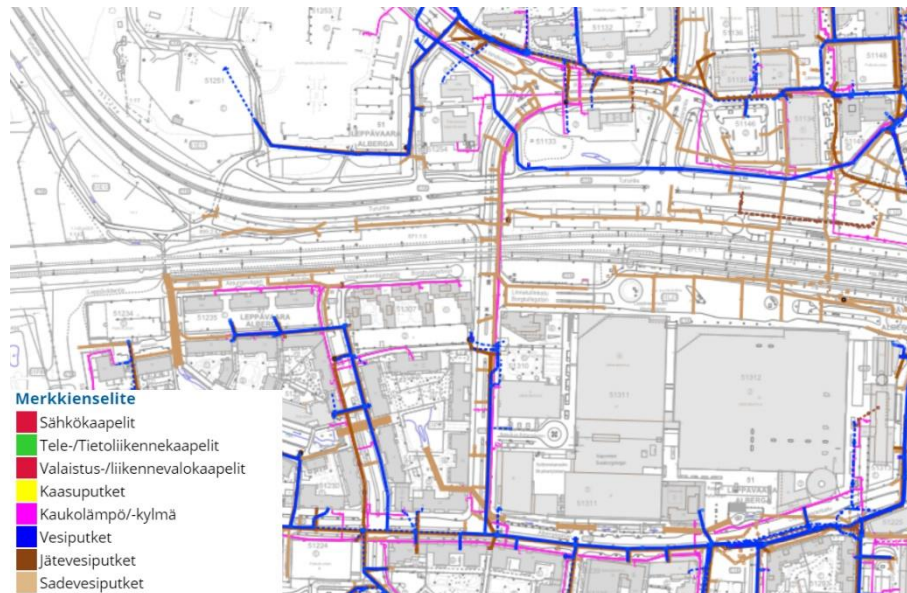
Leppävaaran lukio ja Metropolian ammattikorkeakoulu ovat siirtyneet väliaikaisesti tiloihin Karamalmin kampusalueelle.



Kuva: Julkiset palvelut Leppävaaran keskusta-alueella. LocusCloud-tuloste (10/2020). © Espoon kaupunki.

2.2.3.7 Yhdyskuntatekninen huolto

Johdot sijaitsevat katualueilla. Uudet rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöverkoon.



Kuva: Nykyiset johtolinjat, kaava-alue rajattu vaaleansinisellä. LocusCloud-tuloste (10/2020). © Espoon kaupunki.

2.2.4 Luonnonolosuhteet

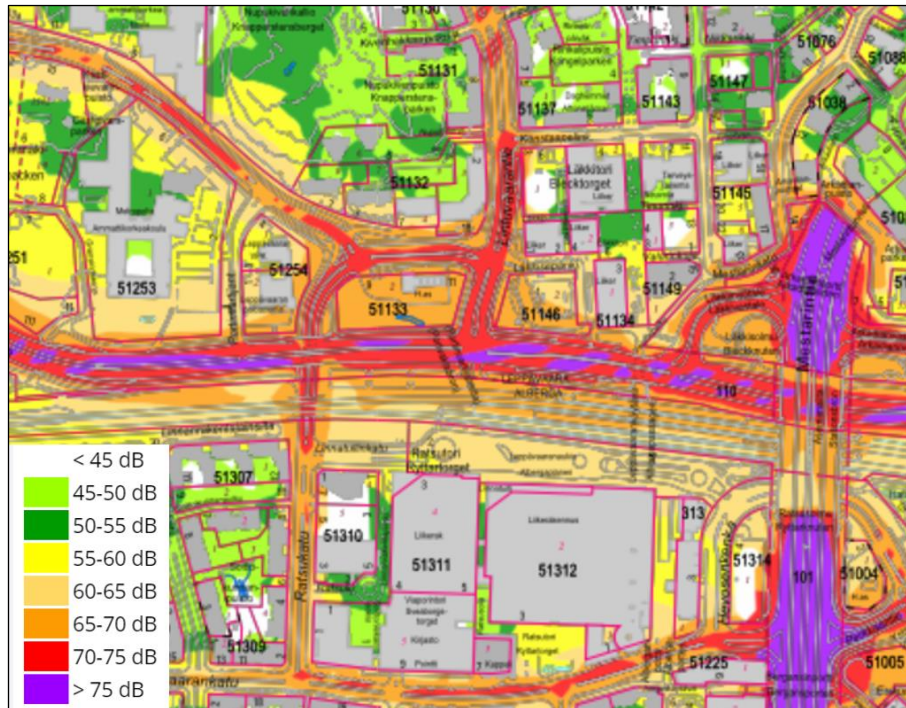
Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä ja kasvulliset alueet ovat hoidettuja istutettuja alueita tonteilla ja katualueilla. Kasvulliset alueet sisältävät nurmea, niittyä, pensaita ja puita. Metropolian rakennuksen eteläpuolella olevan avo-ojan ympärillä on luonnontilaisen kaltaista metsäistä aluetta.

2.2.5 Suojelukohteet

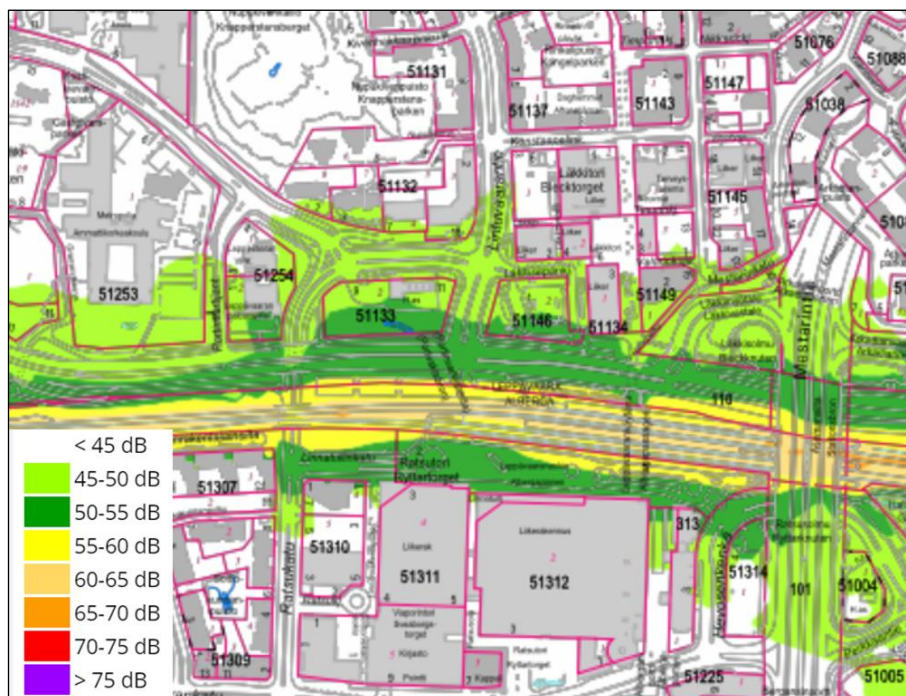
Alueella ei ole suojelukohteita. Luontoarvoiltaan arvokas virtavesi, Monikonpuro, kulkee kaavan eteläpuolella.

2.2.6 Ympäristön häiriötekijät

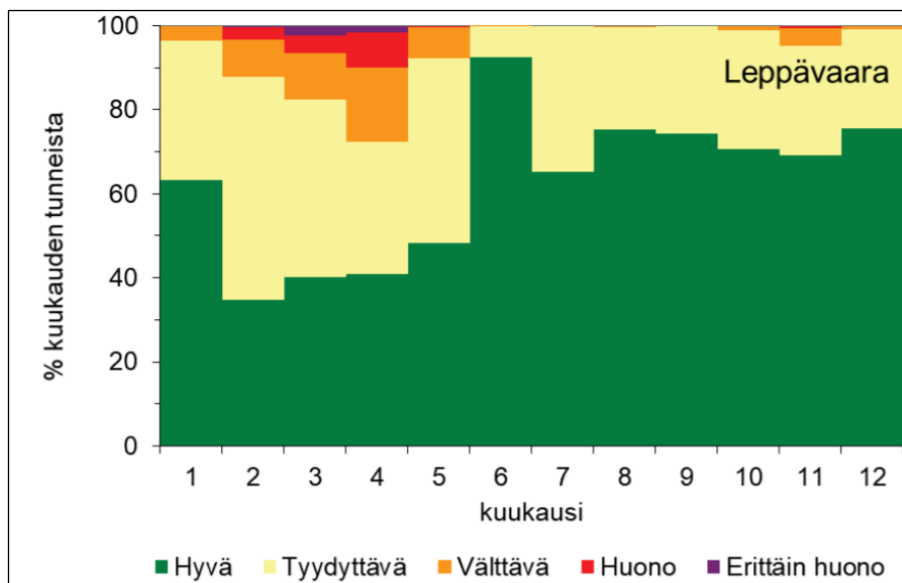
Alueelle kohdistuu Turuntieltä, Kehä I:ltä ja Lintuvaarantieltä ajoneuvoliikenteen melua ja ilman epäpuhtauksia. Lisäksi junaliikenne aiheuttaa melua ja tärinää.



Kuva: Tieliikenteen keskiäänitaso päivällä vuonna 2017. Webmap-tuloste (05/2020). © Espoon kaupunki.



Kuva: Rautatieliikenteen keskiäänitaso päivällä vuonna 2017. Webmap-tuloste (05/2020). © Espoon kaupunki.



Kuva. Ilmanlaatu Leppävaaran mittauspisteellä vuonna 2018 (HSY, Ilmanlaatu pääkaupunkiseudulla vuonna 2018).

Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Tavoitteena on:

- Muodostaa kestävästä kaupunkirakennetusta, jossa välimatkat niin työn, palveluiden kuin asuntojen välillä ovat lyhyitä.
- Kehittää jalankulku- ja pyöräily-ympäristöä.
- Lisätä asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella ja MAL-sopimuksen mukaisella Helsingin seudun ensisijaisesti kehitettävällä vyöhykkeellä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti.
- Edesauttaa Espoolle MAL -sopimuksessa asetettujen asuntotuotannon tavoitteiden saavuttamista.
- Mahdollistaa liike- ja toimistotilojen sijoittuminen hyvien julkisten liikenneyhteyksien viereen.
- Parantaa joukkoliikennekeskuksen toimivuutta ja palvelutasoa.

3.2 Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana on ollut Leppävaaran keskustan kehittäminen kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti kaupunkikeskustamaiseksi alueeksi.

Tavoitteena on mahdollistaa Leppävaaran ydinkeskustan kehittyminen yhtenäisenä kokonaisuutena, jossa asuminen, liike-elämä ja palvelut yhteen nivoutuneena muodostavat vahvan kaupunkikeskustan. Keskustan toimintoja pirstovia ja rajaavia katualueita kehitetään niin, että asumiselle luodaan viihtyisiä ja turvallinen ympäristö ja kaupalliselle toiminnalle hyvät edellytykset. Tavoitteena on toiminnallisesti yhtenäinen keskusta-alue, jossa toteutuu ihmismittakaavaisesti suunniteltu kävely-ympäristö kaiken ikäisille.

Leppävaaran keskusta-alueesta on teetetty visio, jossa on tarkasteltu alueen rankentamisen mitoitusta sekä aikajännettä alueen rakentumiseen. Visiotyö on esitelty kaupunkisuunnittelulautakunnalle

3.3 Osallisten tavoitteet

Asukasmielipiteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) annettiin 12 mielipidettä. Mielipiteiden jättäjistä viisi ei ilmaissut asuinpaikkaansa. Kahden kohdalla asuinpaikaksi ilmoitettiin Leppävaara tai Pohjois-Leppävaara. Osoitteiden perusteella kaksi muistutuksen jättäjää asui Vallikalliolla ja yksi Lintuvaarassa. Muistutuksen jättivät myös Espoon vammaisvaltuusto ja Leppävaara-seura ry.

Muistutusten pääkohdat koskivat Lintuvaarantien vaihtoehtoisia linjauksia, ajoneuvo liikenteen sujuvuutta, ylikulkusillan tarpeellisuutta sekä jalankulku- ja pyöräily-ympäristöä. Lisäksi kiinnitettiin huomioita rakentamisen korkeuteen sekä rakentamisen aikaisiin haittoihin. OAS:sta järjestetystä asukastilaisuudesta annettiin palautetta.

Asemakaavan kuvaus

4.1 Yleisperustelu ja kuvaus

Kaava mahdollistaa keskustamaista uutta asuinkerrostalo-, liike-, toimisto- ja hotelli-rakennusten sekä matkakeskuksena ja jalankulkusiltana toimivan sillan rakentamisen Leppävaaran keskusta-alueelle. Kaava lisää alueen jalan- ja pyöräilyverkostoa sekä mahdollistaa keskusta alueelta puuttuneen puiston rakentamisen.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 175 000 m².

Kokonaiskerrosala on noin 200 000 k-m².

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 46 000 k-m².

4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1 Maankäyttö

Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialue korttelissa 51133 sijoittuu pohjois- ja länsiosaan toimistorakennusten korttelialueen muodostamaan melukatveeseen. Asuinkerrostalojen käyttöönotto ei ole mahdollista ennen kuin eteläpuoliset toimistorakennukset ovat rakentuneet riittävän valmiiksi toimiakseen melumuurina.

Kerrostalojen katutasoon Lintuvaarantien puolelle tulee sijoittaa liiketiloja yhteensä vähintään 600 k-m²:n verran. Korttelin sisäpihan puolelle ensimmäiseen kerrokseen tai piha-alueelle tulee sijoittaa korttelialueen yhteisiä tiloja.

Asuinkerrostalojen korttelialue kortteli 51129 sijaitsee Läkkitorin eteläpuolella. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on XXIV. Rakennukseen ei saa tehdä ullakkokerrosta. Kaavassa määrätään toteutettavaksi liiketilaa yhteen kerrokseen vähintään 400 k-m²:n verran asuinkerrostalon pohjoispuolelle. Piha-alueet sijoitetaan I-kerroksisen osion päälle sekä kattoterassille. Piha-alueet tulee suojata liikennemelulta läpinäkyvin meluestein.

Kaavassa on määräykset asuinkerrostalojen arkkitehtuurista keskustamaisen kaupunkiympäristön ja viihtyisän ympäristön muodostamiseksi.

Korttelit 51129, 51133 ja 51254:

Korttelien rakennusten arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja täyttää kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset. Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsitteilyltään korkealaatuisina. Rakennusten julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Alimpien kerrosten julkisivuissa ei sallita pitkiä ikkunattomia pintoja.

Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja kaupunkikuvaa rikastuttavia. Saman korttelin rakennukset tulee sovittaa yhteen yhtenäisellä kokonaisperiaatteella massoittelemalla, mittasuhteiden, julkisivu- jäsentelyn ja -väriyksen osalta. Viereisten rakennusten julkisivujen tulee kadun puolella poiketa toisistaan siten, että julkisivujen päämateriaalin sävy tuo riittävää vaihtelua.

Korttelin 51133 sisäpihan värimaailma tulee olla vaalea ja harmoninen.

Rakennusten sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöä tulee korostaa. Yli XII-kerroksisten rakennusten julkisivuja tulee jäsentää vertikaalisuunnassa ja kahden alimman kerroksen julkisivukäsittelyn tulee muodostaa rakennuksille kaupunkimaista jalustaa.

Korttelien rakennusten kattolinjojen tulee muodostaa kaupunkikuvassa erottuva,

päätyräystäistään viereisiin rakennuksiin liittyvä, visuaalisesti yhtenäinen linja. Kattolinjaan ei saa muodostua kaukomaisemassa linjasta erottuvia korkeuseroja. Kattoterassit tulee sovittaa osaksi kattolinjaa. Terrassien kattolinjan yläpuolelle saa ulottaa läpinäkyviä kaiteita ja katoksia. Ullakkoja ei saa rakentaa kattolinjan yläpuolelle.

Korttelialueiden piha-alueet ja viherrakentaminen

Korttelialueiden pihajärjestelyistä, kansirakenteiden kantavuudesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräyksiä. Kaavassa edellytetään, että asuinkerrostalojen korttelialueilla on vehreät ja viihtyisät pihat, joiden materiaalit ovat korkeatasoisia. Kansipihoilla tulee olla riittävät leikki- ja oleskelualueet. Kansipihoille tulee istuttaa puita ja pensaita. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Korttelissa 51133 kansipihojen tilanmuodostumista tulee edistää maastonmuotoilulla ja istutuksilla.

Kaavassa on annettu määräyksiä hulevesien hallinnasta ja laadullisesta käsittelystä. Kaava sijoittuu Monikonpuron tulvaherkälle valuma-alueelle. Tulvien hillitsemiseksi on kaavamuutosalueella määrätty hulevesien viivyttämisestä. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m²:ä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Piha- ja kansipiha-alueilla sekä aukioilla ja puistoalueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille, hulevesiä viivyttävälle viherka-toille tai kaupunkikuvallisesti korkealaatuisiin hulevesirakenteisiin.

Huvi- ja viihdepalveluiden sekä liikerakennusten korttelialue (PV-1)

Korttelialue sijoittuu Ratsukadun ja Linnanrakentajankujan väliin Ratsukujan pohjoispuolelle.

Kaavamääräyksessä edellytetään, että vähintään 25 % asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta tulee käyttää elokuvateattereita ja niitä palvelevia ravintola-, kahvila-, aula-, liike- ja muita oheistiloja varten. Kansitason alle mahdollistetaan liike- ja palvelutiloja.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Kaavamerkintä mahdollistaa korttelialueelle julkisia hallinnon ja julkisten palveluiden rakennuksien rakentamisen. Kaavassa on osoitettu 2 erillistä rakennusala ja suurin sallittu kerrosluku on II. Rakennusoikeutta on yhteensä 2 200 k-m². Tontille saa rakentaa kaksi asuntoa korttelissa sijaitseva laitoksen henkilökuntaa varten.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO)

Alueelle voidaan rakentaa kouluja ja muita oppilaitoksia. Rakennusoikeutta on yhteensä 16 000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on III. Ajoneuvoliittymä sallitaan ainoastaan Vanhan maantien katualueesta korttelin pohjoisosasta.

Kortteliin on osoitettu pysäköimispaikat katualueiden viereen.

Länsipuolella korttelialuetta on osoitettu istutettavaa alueen osaa. Luoteisosassa on osoitettu suojeltavan alueen osa.

Korttelialue on otettu kaavamuutokseen katualueiden muutosten takia. Korttelialueen uutta maankäyttöä tullaan suunnittelemaan tarkemmin toisessa kaavamuutoksessa.

Liikerakennusten korttelialue (KL)

Korttelialue sijaitsee Ratsusolan ja Alberganpromenadin välissä. Kaava mahdollistaa liiketiloja 46 500 k-m². Kortteliin liittyy u-1-merkinnällä joukkoliikenneterminaalin (LA-1) päälle sijoitettava uloke. Ulokkeen rakennusoikeus on 11 000 k-m². KL-korttelin ja ulokkeen katolle saa sijoittaa pysäköintipaikkoja.

Hotellirakennusten korttelialue (KL-1)

Kortteliin 51129 mahdollistetaan hotellin rakentamisen. Kortteli I-kerroksiseen osaan tulee sijoittaa liike-, palvelu- tai toimistotiloja.

Toimistorakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa oppilaitoksen (KT-1)

Korttelialue sijaitsee Turuntien pohjoispuolella ja rajoittuu idässä Läkkikaupunginpolku-nimiseen jalankulku- ja pyöräilyalueeseen ja lännessä Ratsukatuun.

Korttelin pohjoisreunaan on osoitettu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu Pirssikuja-niminen alueen osa (pp). Rakennusten välistä on osoitettu myös pp-yhteydet Turuntien varteen.

Korttelien rakennusten arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja täyttää kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset. Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsitteilyiltään korkealaatuisina. Rakennusten julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Alimpien kerrosten julkisivuissa ei sallita pitkiä ikkunattomia pintoja. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja kaupunkikuvaa rikastuttavia. Saman korttelin rakennukset tulee sovittaa yhteen yhtenäisellä kokonaisperiaatteella massoittelemalla, mittasuhteiden, julkisivu- jäsentelyn ja -värityksen osalta. Viereisten rakennusten julkisivujen tulee kadun puolella poiketa toisistaan siten, että julkisivujen päämateriaalin sävy tuo riittävää vaihtelua.

Korttelin 51133 sisäpihan värimaailma tulee olla vaalea ja harmoninen.

Rakennusten sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöä tulee korostaa. Korttelin 51133 toimistorakennuksissa osa ensimmäisen kerroksen pitkästä sivusta tulee toteuttaa

voimakkaasti sisäänpäin viistettyinä siten, että muodostuu arkaditila sisäänkäyntien yhteyteen.

Liikerakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä kulttuuri- ja kirjastopalveluita (KM-1)

Korttelialue sijaitsee Leppävaarankadun ja Ratsukadun risteyksessä. Kaava mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen katutasoon. Liiketoilille ja vähittäiskaupan suuryksikölle on kaavassa osoitettu 11 100 k-m².

Kulttuuri- ja kirjastopalveluille on osoitettu kaksi eri rakennusala, joissa on yhteensä 10 990 k-m². Tilat saa sijoittaa toiseen ja ylempiin kerroksiin siten, että tilojen pääta-sona on Viaporintorin taso.

Kaavassa on määritelty prosenttiluvuilla osuudet siitä kuinka paljon rakennusoikeudesta käyttää liike-, toimisto-, palvelu ja myymälätiloihin.

Korttelialueen pohjoisosaan ensimmäisen kerroksen katolle on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varattava alueen osa, joka on osa Viaporintoria.

Liikerakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä viihde- ja palvelutiloja (KM-2)

Korttelialue sijoittuu Leppävaaranaukion eteläpuolelle. Kaava mahdollista rakentamista 22 200 k-m² ja josta 10 % saa osoittaa toimistotiloiksi.

Virkistysalueet

Puisto (VP)

Kaava-alueelle muodostetaan uusi puisto, Lökkisepänpuisto. Puisto tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena ja vehreänä. Puistoon tulee istuttaa suureksi kasvavia puita luomaan alueelle tilallista vaihtelua, vehreyttä ja vähentämään tuulisuutta. Puiston tulee toimia osana yhtenäistä kokonaisuutta ympäröivien julkisten ulkotilojen kanssa. Puiston tulee mahdollistaa oleskelua.

Osa puistosta sijoittuu maanalaisen tilan päälle. Maanalaisen tilan yläpohjarakenteiden ja puiston maanpinnantasoon tulee jäädä vähintään 1,5 metrin verran kasvualustaa.

Puistoon on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen allas tai muu rakenne hulevesien viivytämistä ja puhdistamista varten. Hulevesien viivytysalueen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen.

Muut alueet

Katuaukio / tori

Läkkitori sijoittuu Gallerian kauppakeskuksen eteläpuolelle ja jatkuu kohti Turuntien alittavaa Leppävaarankäytävää. Alueelle on osoitettu puurivit.

Katualue

Kaavalla muodostuu Läkkisepänaukio-niminen katu. Turuntien katualueen linjausta on siirretty etelämmäksi. Muiden katualueiden osalta on tehty katualueen rajaustarkistuksia.

Rautatiealue (LR)

Alue sijoittuu Turuntien ja joukkoliikenneterminaalin alueen väliin. Kaavassa on tarkistettu alueen rajoja yhteistyössä Väyläviraston kanssa. Kaavalla mahdollistetaan jalankulkusillan rakentaminen rautatiealueen yli. Vapaa alikulkukorkeuden on rata- ja katualueella oltava vähintään 7 metriä. Sillalta tulee rakentaa porras- ja hissiyhteydet rautatiealueelle.

Joukkoliikenneterminaalin alue (LA-1)

Alue sijoittuu rautatiealueen ja kauppakeskus Sellon väliin. Terminaalin yläpuolelle on osoitettu ulokkeen rakennusala. Rakennusoikeutta ulokkeelle on osoitettu 11 000 m^2 . Ulokkeen alapuolinen vapaa korkeus tulee olla vähintään 5 metriä maanpinnasta.

Yleinen pysäköintialue (LP)

Kaavassa on osoitettu yleinen pysäköintialue korttelin 51135 eteläpuolelle asiakaspysäköintiä varten. Alueen läpi on osoitettu ajoyhteys. Edellä mainittuun kortteliin huoltoliikenne on mahdollista toteuttaa nykytilanteen kaltaisesti korttelialueen läpi yksisuuntaisesti.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Kortteli sijoittuu radan ja Linnatullinkadun väliin. Pysäköintilaitos liittyy kauppakeskuksen pysäköintilaitoksiin.

Pysäköintitalon julkisivut tulee toteuttaa materiaaleiltaan laadukkaina ja yleisilmeeltään vaaleina. Rakennus tulee liittyä arkkitehtuuriltaan ympäröivään rakennuskantaan. Pysäköintilaitoksen katosta vähintään 50 % tulee toteuttaa viherkattona.

Suojaviheralue (EV)

Alue sijaitsee Turuntien ja YO-korttelialueen väliin. Alueelle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen allas tai muu rakenne hulevesien viivyttämistä ja puhdistamista varten.

Kaava-alueen länsiosassa sijaitsee Rakuunapuisto-niminen suojaviheralue. Alueen läpi on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Katu-, raide- ja joukkoliikenneterminaaliin liittyvä kaavamerkintä (y-1)

Asemakaavassa on osoitettu jalankulkusilta yhdistämään Leppävaaran etelä- ja pohjoisosat toisiinsa. Etelässä silta liittyy Sellon kauppakeskuksen laajennusosaan ja pohjoisessa silta on osana jalankulkuympäristöä.

Silta tulee toimimaan osana matkakeskusta ja tarjoaa lämpimät odottelualueet joukkoliikenneterminaalien käyttäjille. Sillan sivuilta ja pohjoispäädystä on avoimet näkymät ja sillalta on porras- ja hissiyhteydet joukkoliikenneterminaalisiin, rautatiealueelle, pohjoisosassa jalankululle- ja pyöräilylle varatulle alueelle sekä liityntäpysäköintiloihin.

Silta sijoittuu keskeiselle osalla Leppävaaran keskustaa ja tämän takia sen muotokieli tulee tukea alueen identiteettiä ja olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista.

Sillalle tulee liike- ja oleskelutiloja vähintään 200 k-m².

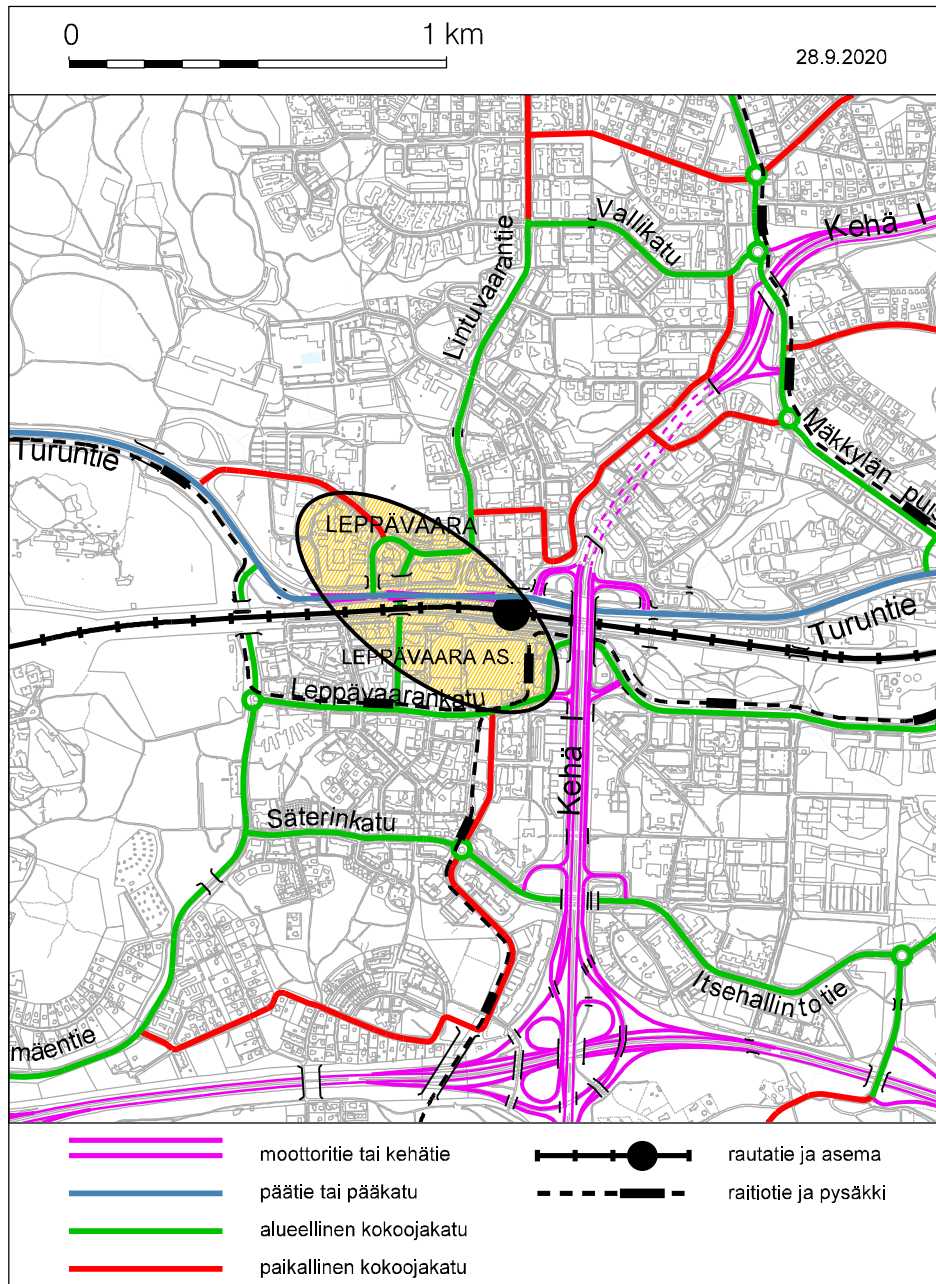
Vapaa alikulkukorkeuden on rata- ja katualueella oltava vähintään 7 metriä.

4.3.2 Liikenne

Kaavamuutoksen myötä alueen liikennejärjestelyt muuttuvat. Alueella painotetaan kestäviä kulkumuotoja kuten kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä, mutta myös ajoneuvoliikenteen sujuvuus on varmistettu.

Ajoneuvoliikenne

Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko on esitetty alla olevassa kuvassa.

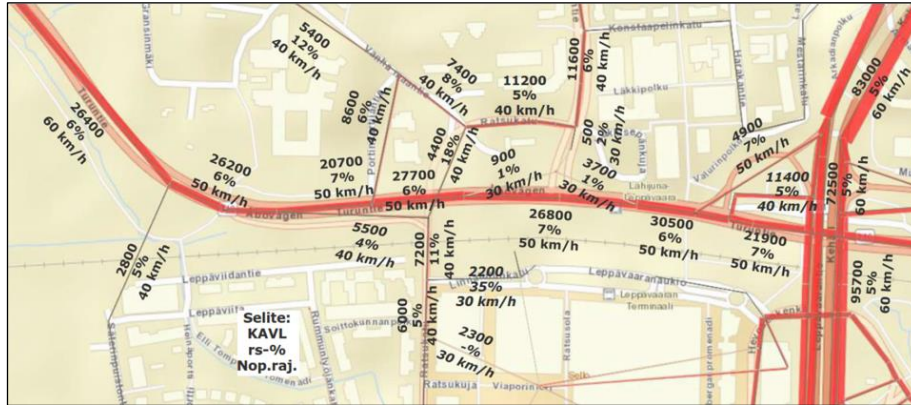


Kuva. Ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkko.

Turuntien linjaus on siirretty etelämmäksi lähemmäs rata-aluetta. Lintuvaarantien linjaus on käännetty kulkemaan Vanhan maantien ja Portinvartijantien kautta Turuntielle. Ratsukatua on suunniteltu parannettavaksi 2+2-kaistaiseksi Linnatullinkadun ja Vanhan maantien välisellä osuudella. Lisäksi pääliikenneverkkoon kuluu Säterinpuitontien jatkaminen radan ali Turuntielle.

Suunnittelutyön yhteydessä alueelle on tehty liikenne-ennuste (Ramboll, 28.4.2020), jonka mukaan Turuntien liikennemäärä on noin 21 900–30 500 ajoneuvoa vuorokaudessa, Ratsukadun noin 4 400–7 200 ajoneuvoa vuorokaudessa, Vanhan maantien noin 5 400–11 200 ajoneuvoa vuorokaudessa, Portinvartijantien noin 8 600

ajoneuvoa vuorokaudessa ja Lintuvaarantien noin 11 600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenne-ennuste vuodelle 2050 on esitetty alla olevassa kuvassa.



Kuva. Liikenne-ennuste vuodelle 2050 (Ramboll, 28.4.2020).

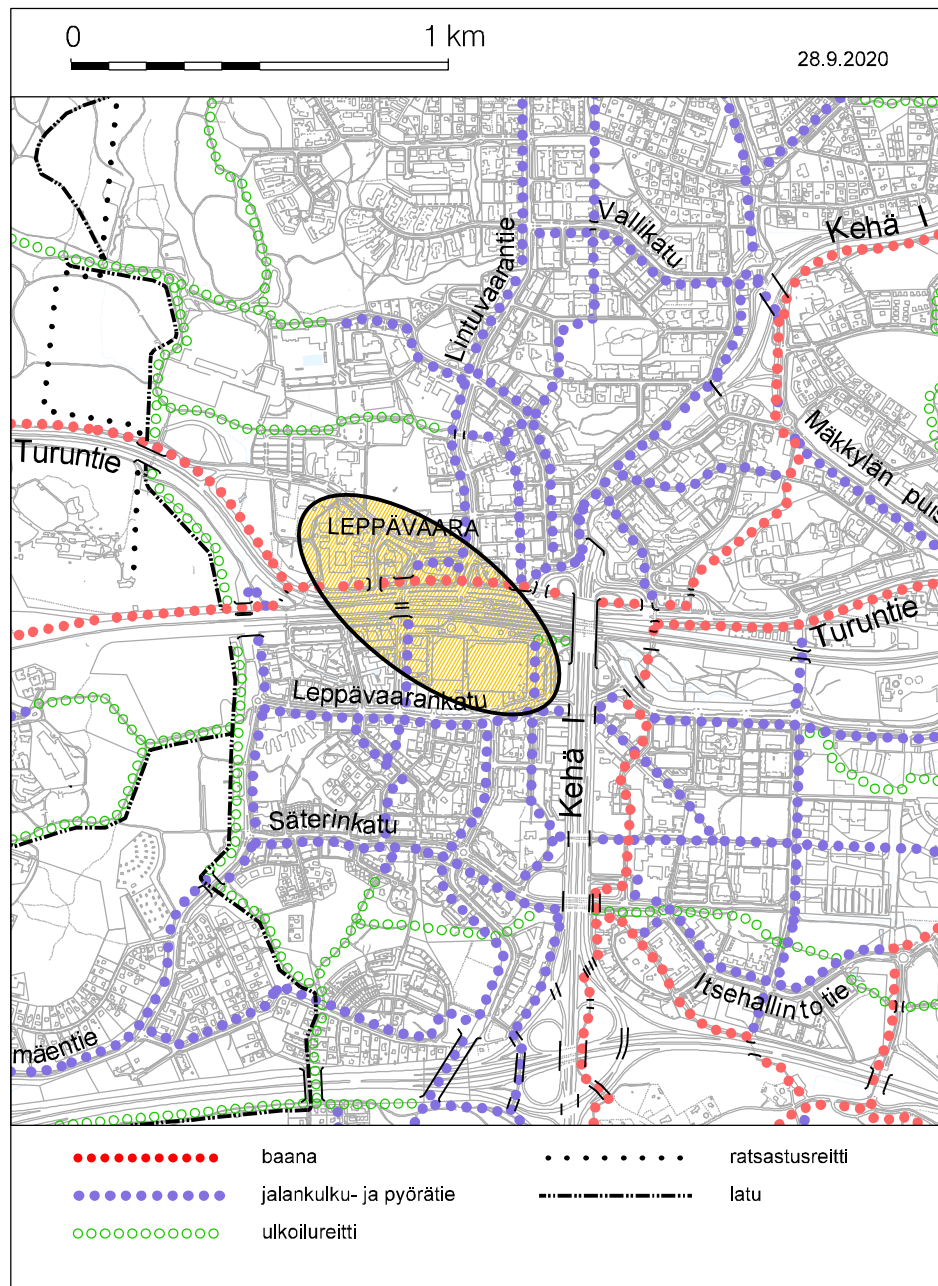
Alueelle on tehty toimivuustarkastelut (Ramboll, 28.4.2020), joiden mukaan liikennejärjestelyt toimivat riittävällä tasolla. Myös palolaitoksen liikenteen toimivuus voidaan varmistaa erillisillä liikennevaloilla paloasemalle ja lähialueen muiden liikennevalojen yhteen kytkemisellä ja vihreällä aallolla paloasemalta lähteville ajoneuvoille.

Turuntieltä on suunniteltu sekä idästä että lännestä rampit maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Ajorampit pysäköintilaitokseen ovat sijoitettu ajoratojen keskelle. Lisäksi kaavassa on mahdollistettu myös ajoyhteys radan eteläpuoleiseen pysäköintilaitokseen. Nykyinen Turuntieltä lännestä Ratsukadulle tuleva ramppi on muutettu ajoratojen keskelle, jotta on saatu järjestettyä myös uusi ramppiyhteys Ratsukadulta Turuntielle länteen päin.

Liikennejärjestelyt ovat esitetty selostuksen liitteessä 2 Katukartta.

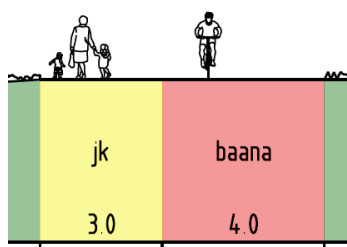
Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelun aikana on kehitetty jalankulku- ja pyörätieyhteyksiä ja -järjestelyitä.



Kuva. Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkko.

Turuntien varteen pohjoispuolelle on suunniteltu sujuva pyöräilyn baana, joka ei ris-
teä ajoneuvoliikenteen kanssa suunnittelualueella. Baanalla sekä pyöräilyn seutu- ja
pääreiteillä on pyritty erottelemaan jalankulku ja pyöräily toisistaan.



Kuva. Esimerkkipoikkileikkaus pyöräilyn baanalla.

Turuntien ylittävä asemasilta (Läkkisilta) vähentää Turuntien ja radan estevaikutusta ja parantaa joukkoliikenteen saavutettavuutta ja vaihtoyhteyksiä. Lisäksi se mahdollistaa lämpimän odotustilan asemalle.

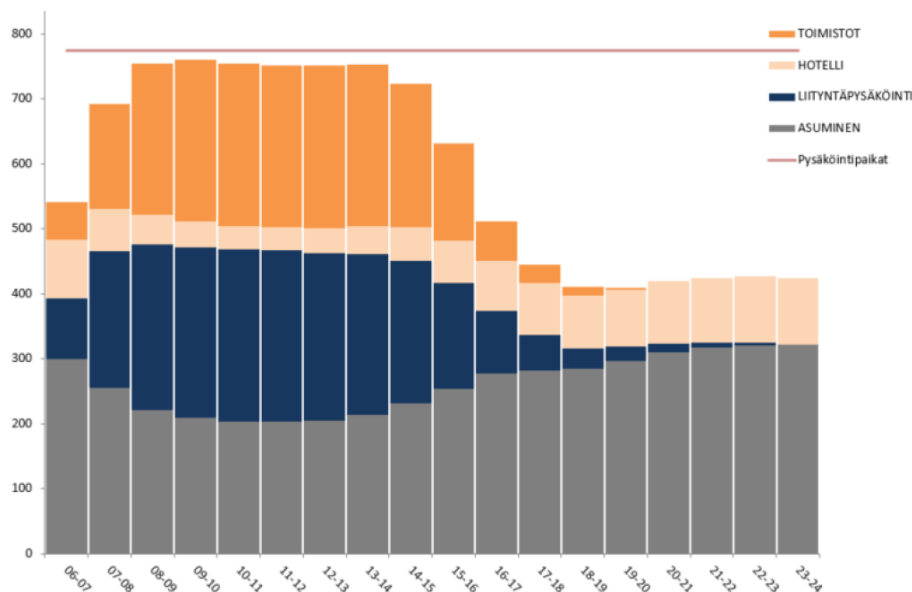
Joukkoliikenneterminaalista on suunniteltu uusi jalankulku- ja pyörätie Ratsukadun yli Linnanrakentajansillalle. Siltayhteys parantaa terminaalin saavutettavuutta Ratsukadun länsipuolisilta aluilta.

Ratsukadun länsireunasta poistuu jalankulku- ja pyörätie Linnatullinkadun ja Vanhan maantien väliseltä osuudelta, mutta Ratsukadun länsipuolella parannetaan jalankulku- ja pyörätietä levenyttämällä erottelemalla jalankulku ja pyöräily toisistaan. Myös nykyinen Turuntieltä suoraan Ratsukadulle (siltojen alle) liittyvä jalankulku- ja pyörätie poistuu, kun Ratsukadun ratkaisut muuttuvat.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

YO- ja Y- korttelien (Metropolia sekä paloasema ja vpk) pysäköinti tapahtuu tonteilla. YO-kortteliin (Metropolia) ajetaan Vanhalta maantieltä. Y-kortteliin (paloasema ja VPK) ajetaan Portinvartijantieltä. Paloaseman henkilökunnan ja vierailijoiden tonttiliittymä on suuntaisliittymä Portinvartijantielle.

AK-, KT-1 ja KL-1-kortteleiden (Turuntien pohjoispuoli) autopaikat järjestetään vuorotaispysäköintinä kannenalaisessa pysäköintilaitoksessa, johon voidaan ajaa suoraan Turuntieltä tai Läkkisepänaukiolta. Kortteleiden huolto tapahtuu pysäköintilaitoksen ylimmässä kerroksessa. Turuntien ajorampit ja pysäköintilaitoksen ylin kerros mitoiteetaan siten, että huoltoajoneuvot ja muut korkeat ajoneuvot pystyvät liikennöimään laitoksessa.



Kuva. Vuoroittaispysäköinti (WSP, 13.11.2019).

Radan eteläpuolella (Sello) pysäköinti järjestetään Sellon nykyisen pysäköintilaitoksen lisäksi joukkoliikenneterminaalilla olevassa pysäköintilaitoksessa sekä uudessa pysäköintitalossa, johon ajetaan sisään terminaalilla olevan pysäköintilaitoksen ja Sellon kattopysäköinnin kautta. Ulos pysäköintitalosta voi myös ajaa Linna-tullinkadulle länteen päin.

Liityntäautopaikkoja on sijoitettu radan molemmin puolin yhteensä noin 600 autopaikkaa. Osa autopaikoista toteutetaan vuoroittaiskäyttöperiaatteella muiden toimintojen kanssa. Liityntäpysäköintipaikoilta on sujuvat ja säältä suojatut yhteydet joukkoliikenneterminaaliiin ja asemalle.

Yleisiä autopaikkoja on suunniteltu yhdeksän Lakkisepänkujan LP-alueelle. Lisäksi Lakkisepänaukion kääntöpaikan yhteydessä on muutama pysäköintipaikka, jotka ensisijaisesti toimivat saattoliikennepaikkoina. Turuntielle hotellikorttelin eteen bussipysäkin itäpuolelle on mitoitettu muutaman auton saattopaikka.

Julkinen liikenne

Suunnitelmissa on huomioitu joukkoliikenneterminaalilla kehittäminen, kaupunkiradan jatko länteen ja bussilinjasto ja -pysäkit.

Joukkoliikenteen palvelutaso paranee uuden asemasillan (Läkkisilta) myötä. Asemasilta mahdollistaa lämpimän odotustilan ja palveluita. Sillalta on suorat yhteydet asemalaitureille, joukkoliikenneterminaaliiin ja Turuntien bussipysäkeille sekä liityntäpysäköintiin.

Radan pohjoispuolella saattoliikenne järjestetään kannen alaisessa pysäköintilaitoksessa, johon pääsee suoraan Turuntieltä ja Lakkisepänaukiolta. Lisäksi

saattoliikenne voi käyttää Lakkisepänaukion kääntöpaikkaa ja Turuntien pohjoisreunassa olevia mutamaa saattopaikkaa.

Turuntien pohjoispuolelle suunnitellun hotellin saattobussipysäkki on sijoitettu hotellin eteen Turuntielle asemasillan itäpuolelle.

Joukkoliikenneterminaalien kehittämisen myötä myös taksiaseman järjestelyt muuttuvat radan eteläpuolella. Nykyinen radan pohjoispuolella oleva taksitolppa poistuu.

4.3.3 Palvelut

Kaavassa osoitetaan liike-, palvelu- tai toimistotiloja kortteliin 51133 Lintuvaarantien puolelle katutasoon vähintään 600 k-m². Kortteliin 51129 liiketiloja jalankulku- ja pyöräilyreittien varrelle yhteensä 700 k-m².

Ylikulkusillalle on osoitettu liiketilaa vähintään 200 k-m².

Sellon laajennukseen on osoitettu rakennusoikeutta 11 000 k-m². Tilaan saa sijoittaa liiketiloja

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavasuunnittelun yhteydessä tehdyssä kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa (KTYs) on esitetty alueen vesihuolto- ja muut verkostojärjestelyt.

4.3.5 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Alueella toimivan huoltoaseman ympäristö on saattanut pilaantua bensanjakeluaseman toiminnasta.

Kaavassa määrätään, että maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

4.3.6 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Alueella ei ole luonnonympäristöä.

4.4 Kaavan mukaiset suojelukohteet

Korttelissa 51253 sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue.

4.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle kohdistuu muun muassa Turuntieltä, Kehä I:ltä, Ratsukadulta ja Lintuvaarantieltä ajoneuvoliikenteen melua ja ilman epäpuhtauksia. Lisäksi junaliikenne aiheuttaa melua, runkomelua ja tärinää.

Turuntien pohjoispuolisiin kortteleihin 51133 ja 51129 liittyen on tehty meluselvitys (WSP 1.4.2020), runkomeluselvitys (WSP 31.3.2020), tärinäselvitys (WSP 30.3.2020) ja ilmanlaatuselvitys (WSP 31.3.2020).

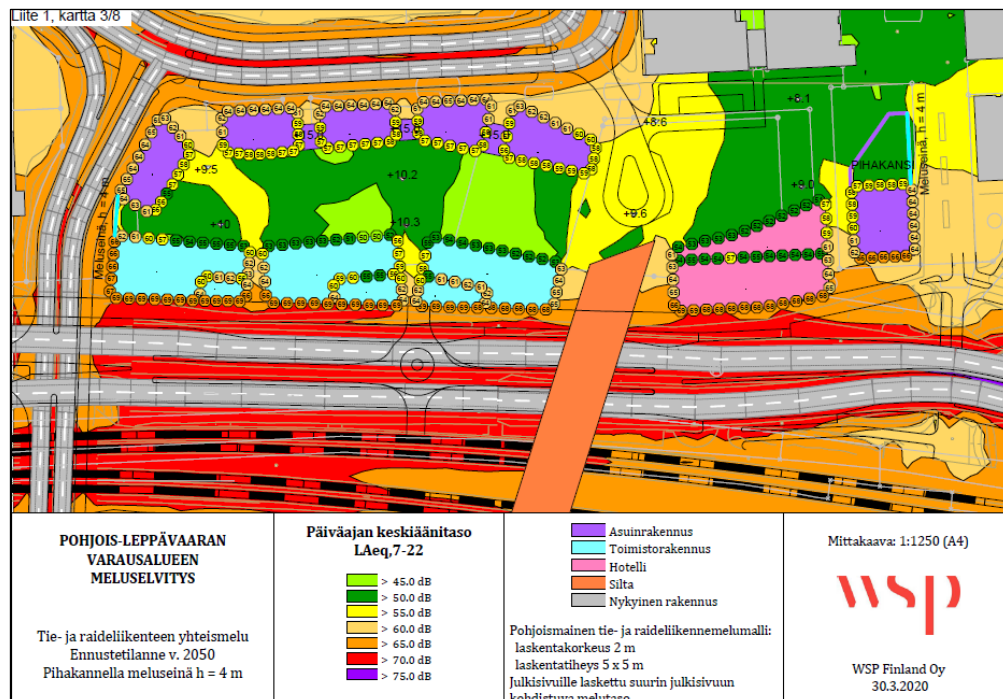
Melu

Meluselvityksen (WSP 1.4.2020) mukaan läntisen korttelin asuinrakennusten leikki- ja oleskelupihat saadaan suojattua melulta rakennuksin ja meluestein siten, että melun ohjearvot eivät ylity. Läntisimmän asuinrakennuksen piha-alueella ohjearvot alittava osa on aika pieni. Asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuu päivällä korkeimmillaan päivällä 65 dB:n melutaso. Läntisimmän asuinrakennuksen massoittelua on hieman suoritettu samaan linjaan muiden rakennusten kanssa. Kyseisen rakennuksen julkisivuun on arvioitu kohdistuvan enimmillään 65 dB. Meluselvitys päivitetään vastamaan massoittelua seuraavassa vaiheessa.

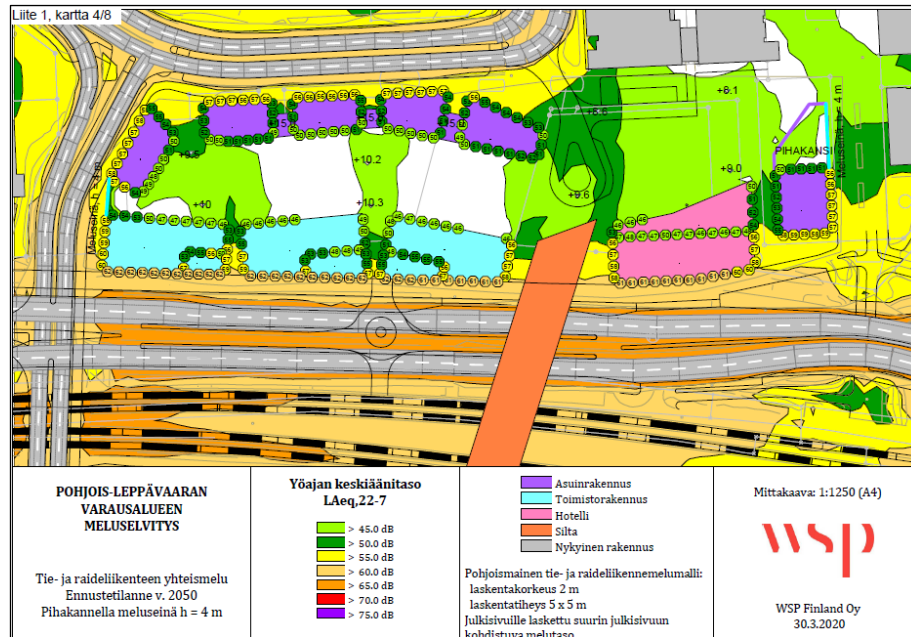
Itäisen asuintornitalon pihakannella päästään päivällä meluesteen avulla alle 55 dB:n ja yöllä alle 46 dB:n. Asuintornitalon julkisivuihin kohdistuu päivällä korkeimmillaan päivällä 66 dB:n melutaso.

Toimistorakennuksien ja hotellin julkisivuihin kohdistuu päivällä korkeimmillaan päivällä 69 dB:n melutaso.

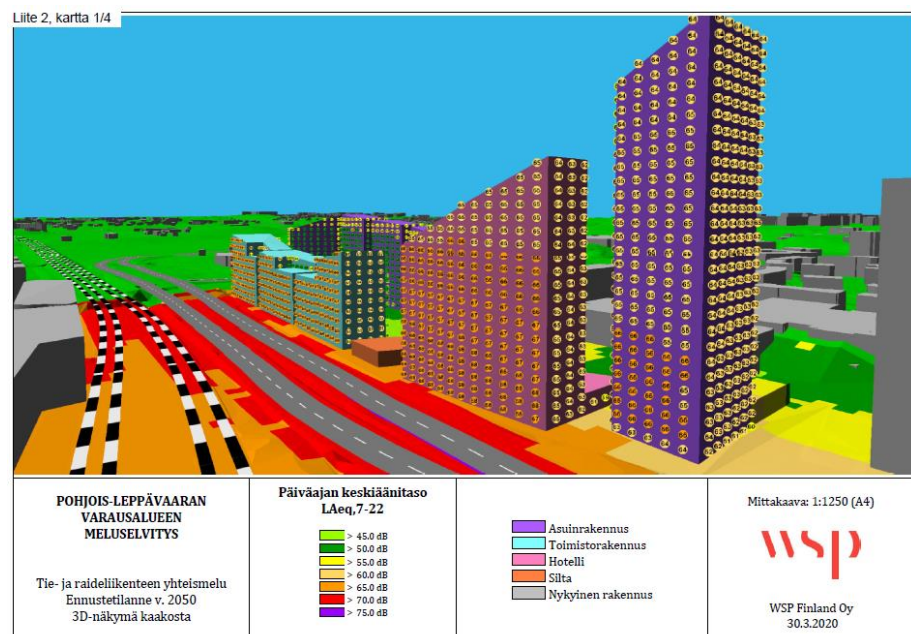
Parvekkeet tulee lasittaa.



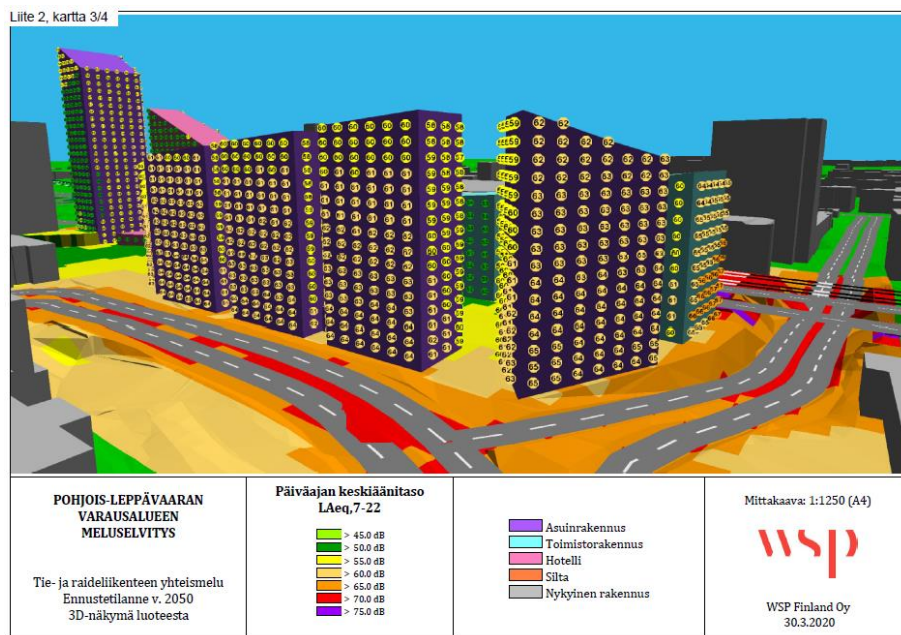
Kuva. Päiväajan keskiäänitaso ennustevuonna 2050 (WSP, 1.4.2020).



Kuva. Yöajan keskiäänitaso ennustevuonna 2050 (WSP, 1.4.2020).



Kuva. Päiväajan julkisivuihin kohdistuva keskiäänitaso ennustevuonna 2050 (WSP, 1.4.2020).



Kuva. Päiväajan julkisivuihin kohdistuva keskiäänitaso ennustevuonna 2050 (WSP, 1.4.2020).

Meluselvityksessä tutkittiin myös junien aiheuttama hetkellinen enimmäisäänitaso. Hotellin ja asuintornitalon julkisivuihin kohdistuu suurimmillaan 75 dB hetkellisiä enimmäisäänitasoja. Sisällä hetkellinen äänitaso ei saa ylittää 45 dB. Näin ollen 30 dB ääneneristävyys riittää, jotta äänitaso ei ylitä 45 dB.

Myös YO- ja Y-korttelit sijaitsevat melualueella. Kortteleissa täytyy täyttyä käyttötarkoituksen mukaiset melun ohjearvot.

Kaavamääräyksissä on huomioitu tarvittavat melunsuojaustoimenpiteet.

Runkomelu ja tärinä

Runkomeluselvityksen (WSP 31.3.2020) mukaan kortteleissa 51133 ja 51129 runkomelujen ohjearvot eivät todennäköisesti ylitä.

Tärinäselvityksen (WSP 30.3.2020) mukaan kohteessa asumisviihtyisyydelle asetetut suositukset saattavat ylittyä. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota tärinän väimennustoimenpiteisiin asuinrakennusta ja myös toimistojen osalta.

Kaavamääräyksissä on huomioitu runkomelu ja tärinä.

Ilmanlaatu

Ilmanlaatuselvityksen (WSP 31.3.2020) mukaan HSY:n ilmanlaatuviyöhykkeiden asuminen suositukset eivät täyty ja jatkosuunnittelussa kannattaa tarkastella ilmanlaatua tarkemmin.

HSY:n ilmanlaatuviyöhykkeiden asuminen minimietäisyydet täyttyvät.

Kaavamääräyksissä on huomioitu ilmanlaatu.

4.6 Nimistö

Leppävaaran keskuksen pohjoiset osat Läckitorin ympärillä on asemakaavoitettu 1980-luvun alussa ja Sellon kauppakeskuksen sisältävä eteläosa 1990-luvulla. Nykyinen kaavanimistö on pääosin peräisin niiltä ajoilta. Kaavamuutoksessa nimistöä täydennetään.

Pohjoisosan kaavanimistön työläisammattien aihepiiri on saatu alueen vanhasta luonteesta: taajaman alkuaikoina työväkeä oli paljon. Nimistön perustelutekstissä vuodelta 1980 kerrotaan, että asukkaiden joukossa oli muun muassa läkkiseppiä, ja alueella toimi aikoinaan paja. Siitä saadut nimet **Läckitori – Blecktorget**, Läckisepänaukio ja Läckisepänkuja ovat vuosien mittaan vakiintuneet leppävaaralaisten käyttöön. Kaavamuutoksessa Läckisepänaukion laaja aukioalue poistuu, mutta nimi **Läckisepänaukio – Bleckslagarplatsen** voidaan antaa muodostuvalle aukiomaiselle lyhyelle kujalle.

Vastaavalla tavalla nimi **Läckisepänkuja** säilyy, kun aiempi katu muotoutuu kuja-aiseksi pysäköintialueeksi. **Läckisepänpuisto** tuli 1980-luvulla käyttöön puistikonimenä. Nyt nimi siirtyy hieman eri paikkaan Läckisepänaukion kupeessa. Lisäksi pysäköintiluolalle ja sinne Turuntieltä johtavalle ajoyhteydelle annetaan opastusta selvittävä nimi **Läckisepänluola – Bleckslagargrottan**.

Turuntien ja Rantaradan yli rakennettava keskeinen kevyen liikenteen silta saa nasevan nimen **Läckisilta – Bleckbron**. Läckitorin ja Läckisillan yhdistävä **Läckikaupunginpolku** saa nimensä vuoden 1980 suunnitelmaan sisältyneestä suorkorttelinimestä Läckikaupunki.

Kadunnimi **Portinvartijantie – Portvaktsvägen** suunniteltiin 1993 ja otettiin käyttöön 2006, kun katu rakennettiin. Nimi säilyy edelleen. Aihe jatkaa ammatinnimitysten aihepiiriä ja kertoo samalla historiallisesta Helsingin–Turun maantielinjasta. Sen sijaan aiemmin kaavailtu sillannimi Portinvartijansilta raukeaa, sillä sillanpaikka jää erilleen Portinvartijantiestä.

Läckisepänaukion länsipuolisen korttelin läpi kulkevalle jalankulkutielle annetaan nimi **Pirssikuja – Droskgången**, joka kertoo tieliikenteen pitkästä perinteestä ja vieressä olleesta taksiasemasta. Lyhyen kävely-yhteyden nimi **Eveliitankuja – Eveliittagången** tulee sillä kohtaa 1900-luvulla toimineesta lyhyttavaraliikkeestä. Nämä kaksi nimenaihetta pohjautuvat Leppävaara-seuran taholta saatuihin tarkkoihin paikallishistorian tietoihin.

Turuntie ohjattiin tällä kohtaa 80-luvulla Rantaradan varteen uudelle linjalle. Sen alta hävisivät monen vielä muistamat Leppävaaran aseman teollisuusalueen halkotarhat ja muun muassa automaalaamo Taximo. Aiempi Turuntien osuus jäi kaduksi ja sai nimen **Vanha maantie – Gamla landsvägen**. Nimi ulotetaan nyt idässä

Lintuvaarantien eteläpäähän asti, jotta käytössä olevat osoitteet Vanha maantie 1–7 voidaan säilyttää.

Ratsukatu – Ryttargatan johtaa Vanhalta maantieltä Turuntien ja Rantaradan ali Leppävaaran keskuksen eteläosaan. Samansuuntainen kapea jalankulku tie Sellon korttelissa on **Ratsusola – Ryttaarpasset**. Nimenaihe on otettu Albergan kartanon ratsutilahistoriasta.

Linnanrakentajainsilta – Borgbygggarbron on ollut jo pitkään käytössä kadun nimenä, ja nimi merkitään myös kadun jatkeeksi tulevalle kevyen liikenteen osuudelle. Reitille tulee samanniminen Ratsukadun ylittävä silta. Läheinen jalankulku tie on **Linnanrakentajainkuja**. Nimet perustuvat siihen, että Albergassa asui 1700-luvulla Viaporin linnoituksen rakentajia.

Samaa aiheistoa on kadunnimessä **Linnatullinkatu – Borgtullsgatan** ja aukionnissa **Linnatulli – Borgtullen** ja **Viaporintori – Sveaborgstorget**. Myös **Soitoniekanaukio – Musikantplatsen** Sellosalin edustalla on saanut nimensä Viaporin ajasta, tarkemmin sanoen sotaväen soittajista. Aukionnimi **Leppävaaranaukio – Albergaplanen** ja alikulunnimi **Leppävaarankäytävä – Albergapassagen** taas annettiin 90-luvun lopussa suoraan kaupunginosan ja rautatieaseman mukaan.

Asemakaavaratkaisun vaikutukset

Suunnittelun kuluessa on arvioitu vaikutuksia alueen liikenteen toimivuuteen eri vaihtoehtojen pohjalta. Suunnitelmien pohjaksi on teetetty liikennesimulointeja ja kaavoituksen pohjaksi on valittu liikennevaikutuksiltaan ja ympäristön toimivuudeltaan paras ratkaisu. Näitä suunnitelmia on tarkennettu kaavoituksen pohjaksi tehtyjen viitesuunnitelmista, kunnallisteknisensuunnittelusta ja viranomaistahojen kanssa käytyjen neuvotteluista saatujen lisätietojen perusteella.

5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaava mahdollistaa asuntojen ja toimistojen sekä liiketilojen sijoittamisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähelle. Uusi asuinkerrostalo- ja toimistokorttelikonaisuus tiivistää keskusta-alueita ja luo monipuolista kaupunkiympäristöä. Alueen sekoittunut kaupunkirakenne tarjoaa yritystoiminnoille laajan asiakaspohjan.

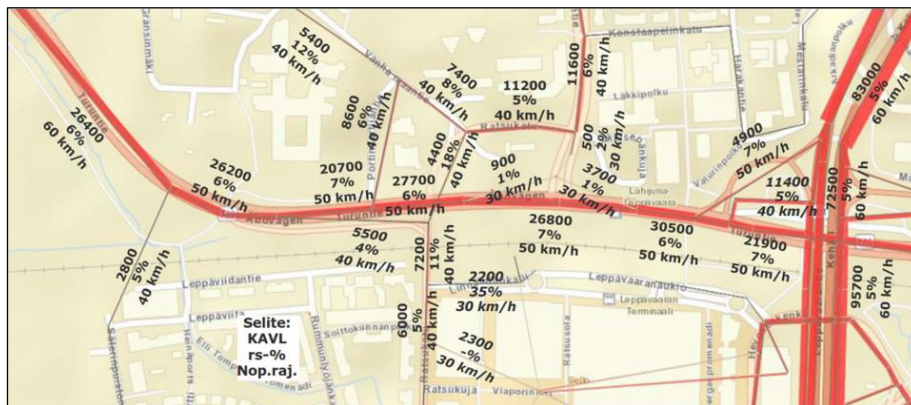
Kaavaratkaisuilla saavutetaan liikenteeltä rauhoitettua aluetta keskustassa, joten katuratkaisuiden vaikutukset ovat kokonaisuudessaan positiivisia.

5.2 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavan mukainen toteutus vaikuttaa liikenteen ajonopeuksiin ja reitteihin. Vaikutusta tullaan vähentämään mahdollistamalla Lintulaaksontien jatkuminen Vihdintielle.

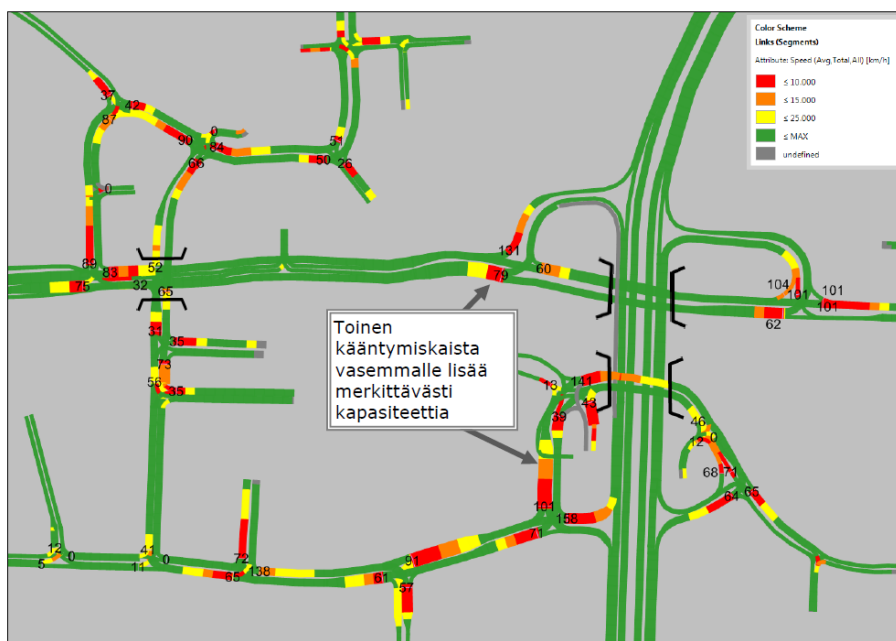
Suunnittelutyön yhteydessä alueelle on tehty liikenne-ennuste (Ramboll, 28.4.2020), jonka mukaan Turuntien liikennemäärä on noin 21 900–30 500 ajoneuvoa

vuorokaudessa, Ratsukadun noin 4 400–7 200 ajoneuvoa vuorokaudessa, Vanhan maantien noin 5 400–11 200 ajoneuvoa vuorokaudessa, Portinvartiantien noin 8 600 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Lintuvaarantien noin 11 600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenne-ennuste vuodelle 2050 on esitetty alla olevassa kuvassa.



Kuva. Liikenne-ennuste vuodelle 2050 (Ramboll, 28.4.2020).

Alueelle on tehty toimivuustarkastelut (Ramboll, 28.4.2020), joiden mukaan liikennejärjestelyt toimivat riittävällä tasolla.



Kuva. Jononpituudet ja keskimääräiset ajonopeudet (Ramboll, 28.4.2020).

Myös palolaitoksen liikenteen toimivuus voidaan varmistaa erillisillä liikennevaloilla paloasemalle ja lähialueen muiden liikennevalojen yhteen kytkemisellä ja vihreällä aallolla paloasemalta lähteville ajoneuvoille.

Joukkoliikenteen palvelutaso paranee uuden asemasillan (Läkkisilta) myötä. Asemasilta mahdollistaa lämpimän odotustilan ja palveluita. Sillalta on suorat yhteydet

asemalaitureille, joukkoliikenneterminaaliin ja Turuntien bussipysäkeille sekä liityntä-pysäköintiin.

Suunnittelun aikana on kehitetty jalankulku- ja pyörätieyhteyksiä ja -järjestelyitä. Turuntien varteen pohjoispuolelle on suunniteltu sujuva pyöräilyn baana, joka ei risteä ajoneuvoliikenteen kanssa suunnittelualueella. Baanalla sekä pyöräilyn seutu- ja pääreiteillä on pyritty erottelemaan jalankulku ja pyöräily toisistaan. Lisäksi Lakkisilta ja Ratsukadun ylittävä Linnanrakentajansilta vähentävät viikkaiden katujen estevaikutusta ja näin ollen parantavat jalankulku- ja pyöräilyolosuhteita.

Kaavaratkaisu poistaa ohjaa huoltoliikenteen maanalaisiin tiloihin parantaen kävely ja pyöräily-ympäristön viihtyvyyttä ja turvallisuutta.

Kaavalla mahdollistettava liityntäpysäköinnin lisääminen parantaa joukkoliikenteen käyttöedellytyksiä.

5.3 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Suunnittelualueelta on tehty tuulisuus ja varjostus selvitykset ja näiden pohjalta on arvioitu tulevan rakennuskannan vaikutusta jalankulku-ympäristöön sekä rakennusten luomaa varjo-olosuhteita ympäröivään asuinalueeseen.

Nykyisellään Turuntien pohjoispuoleinen jalankulku-ympäristö on koettu tuuliseksi erityisesti talviaikaan. Uuden korttelialueen sisällä tuulisuusominaisuudet eivät selvityksen mukaan korkeasta rakentamisesta johtuva tuulisuuslisä jää suhteellisen lieväksi. Paikallisten tuulisuusolosuhteiden vähentämiseksi tulee katualueille istuttaa puita ja lisäksi kaavalla mahdollistetaan uuden kaupunkipuiston rakentaminen osaksi jalankulku ja oleskeluympäristöä. Puisto ja katupuisto lisäävät merkittävässä määrin alueen viherympäristöä. Kaupunkivihreän lisääntymisellä on positiivisia vaikutuksia alueen pienilmastoon ja maisemaan.

5.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)

Kaava parantaa ihmisten elinoloja ja helpottaa arjen sujuvuutta turvallisemman liikuntaympäristön myötä.

Kaavalla on merkittävät vaikutukset alueen kehittymiseen esteettömänä ja viihtyisanä asuin ja työpakka-alueena. Kaavalla mahdollistetaan monipuoliset jouhevät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet keskusta-alueen halki. Kaavalla myös parannetaan pyörien säilytysmahdollisuuksia alueella.

Kaavassa on huomioitu esteettömyysasiat määräämällä ylikulkusillan yhteyteen toteutettavaksi hissit. Jalankulku- ja pyöräilyreitit on suunniteltu sujuviksi ja leveiksi. Turuntien pohjoispuolella pysäköinti on osoitettu maanalle. Ensimmäisen pysäköintitason korkeus mahdollistaa korkeiden ajoneuvojen ajon pysäköintilaitokseen.

Viitesuunnitelmassa on osoitettu inva-taksien saattoliikennepaikat, siten että auton takaosan hissiä voidaan käyttää.

5.5 Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto

Kaavatalous

Toteutettavat liikennejärjestelyt toimivat alkuinvestointina Leppävaaran kaupunkikeskustan laajemmalle kehittämiselle. Edellä mainituilla toimenpiteillä varmistetaan Leppävaaran keskuksen ajoneuvoliikenteen välityskyky pitkälle tulevaisuuteen, aina 2050-luvulle asti.

Leppävaaran keskuksen asemakaavaehdotuksen edellyttämät liikenteelliset uudelleenjärjestelyt ovat merkittäviä: Turuntie siirretään rataa kiinni, kaistojen väliin rakennetaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen (ml. liityntäpysäköinti) johtavat suuntaisrampit, lisätään ramppi liittymä Ratsukadulta Turuntielle ja Lintuvaarantien–Turuntien risteys siirretään länteen, Portinvartijantielle. Kyseinen ratkaisu tukee osaltaan urheilupuistoon johtavan ajoneuvoliikenteen ohjautumista sen eteläisille pysäköintialueille.

Alustavan KTYS-kustannusarvion mukaan keskustan inframuutokset maksavat kaupungille noin 56 milj. euroa (alv. 0 %). Summa ei sisällä tarvittavia väliaikaisjärjestelyitä, nykyisen bussiterminaalin peruskorjausta eikä kaupungin osuutta uudesta Asemasillasta, joka toteutetaan kumppanuushankkeena yhdessä Sellon kauppakeskuksen kanssa. Toisaalta keskuksen rakentaminen sisältää investointeja, joihin kaupunki on jo aiemmin sitoutunut, mm. itä-länsisuuntaisen pyöräbaanan toteuttaminen Turuntien varteen. Summa ei pidä sisällään Säterinpuistontien jatkeen alikulkua, joka on osa kaupunkiradan jatkoinvestointia.

Leppävaaran keskus, pohjoinen I ydinkeskus 110617 maanmyyntitulot ja maankäytön sopimuskorvaukset kattavat kaupungille kohdistuvista kaikista 1. vaiheen alkuinvestoinneista ja väliaikaisjärjestelyistä noin puolet. Mikäli ennakoidaan muut, keskustan välittömässä läheisyydessä vireillä olevat tai käynnistymässä olevat asemakaavamuutoshankkeet, voidaan arvioida, että noin 10 vuoden perspektiivillä katsoen hanke on kaupungille selkeästi kannattava investointi.

Energiahuolto

Korttelit 51133 ja 51129

Rakennukset liitetään alueella olevaan Fortumin kaukolämpöverkkoon. Alueella ei ole kaukojäähdytysverkostoa, joten toimistoissa ja hotelleissa tarvittava jäähdytysenergia tuotetaan vedenjäähdytyskoneilla. Mahdollisuus aurinkopaneelien asentamiseen ja aurinkopaneelien sähköntuotantopotentiaali tutkitaan suunnittelun yhteydessä. Osassa rakennuksista kattoterassit pienentävät katolle jäävää mahdollista paneelien asennuspinta-alaa, mutta pääosin rakennusten katot ovat suotuisaan ilmansuuntaan aurinkosähköä ajatellen.

Korttelit 51310–51312

Kauppakeskus Sellolla on platinatason LEED-ympäristösertifikaatti ekologisesti kestävästä toiminnasta. Sello on Euroopan ensimmäinen kauppakeskus, jolla on toiminnan aikainen LEED-platinatason luokitus. Platina on kaikkein korkein LEEDin taso. Sello on myös Suomen ensimmäinen toiminnaltaan hiilineutraali kauppakeskuskiinteistö.

Suunnitteilla olevasta kauppakeskus Sellon laajennusosasta tulee kiinteä osa nykyistä kauppakeskusta niin rakenteellisesti kuin teknisestikin. Laajennusosassa tullaan hyödyntämään samoja energiatehokkaita ja ekologisia ratkaisuja kuin nykyisessäkin kauppakeskuksessa.

Energiatehokkuutta Sellossa on parannettu useilla toimenpiteillä. Päivittäistavarakaupan kylmäkalusteissa syntyvää hukkalämpöä hyödynnetään rakennuksen lämmityksessä. Lämpöpumpputekniikkaa hyödyntämällä on otettu lämmityskäyttöön useita hukkalämpökohteita kauppakeskuksessa ja tätä energiatehokasta lämmönkierrätystä tullaan Sellossa hyödyntämään entistä laajemmin. Valaistuksen sähkönkulutusta Sellossa on pienennetty energiatehokkailla ledivalaisimilla. Ilmanvaihdon energiankulutus on minimoitu tarpeenmukaisella ilmanvaihdolla. Käytönaikaista energiankulutusta Sellossa on saatu vähennettyä merkittävästi energiamanageriyhteistyöllä, jossa kiinteistön energiankäyttöä ja sisäilmaolosuhteita seurataan jatkuvasti.

Uusiutuvaa energiaa Sellossa tuotetaan 2 500 aurinkopaneelin avulla. Laajennusosan ja uuden pysäköintitalon kattopintoja pyritään ottamaan mahdollisimman tehokkaasti aurinkopaneelien käyttöön. Osana aurinkopaneeli-investointia Selloon rakennettiin Pohjois-Euroopan suurin kauppakeskuksen oma akusto, joka mahdollistaa sähkön varastoinnin sekä älykkään käytönohjauksen. Aurinkopaneelien ja akuston avulla Sello on tasaamassa Suomen sähkön tuotantoa sekä kulutusta, osallistumalla Fingridin tarjoamille sähköntuoton reservimarkkinoille. Sähkön tapaan myös lämmityksessä Sello osallistuu kulutusjoustoon tasaamalla Fortumin kaukolämpöverkon lämmöntarvetta. Kulutusjouston avulla pienennetään sähkön ja kaukolämmön huipputehontuotannossa syntyviä hiilidioksidipäästöjä.

Sellon käyttämä ostoenergia on vihreää energiaa. Kaukolämpö on Fortumin EkoPlus-lämpöä, joka on tuotettu uusiutuvilla energialähteillä ja hukkalämmöllä. Sähkö on täysin suomalaista tuulisähköä. Hiilineutraalisuuden Sello on saavuttanut hiilineutraalin energiankäytön lisäksi hiilineutraalilla jätehuollolla ja kompensoimalla loput toiminnastaan syntyvät päästöt. Sello on myös selvittänyt, kuinka asiakkaat voisivat pienentää liikkumisensa hiilijalanjälkeä. Tätä tukee sähköautojen latauspisteiden lukumäärän huomattava kasvattaminen. Vuonna 2020 Sellon tavoite on saavuttaa koko kiinteistön hiilineutraalisuus kompensoimalla asiakkaiden ostosmatkan hiilijalanjälki. Sello suunnitellun laajennusosansa kanssa vastaa Hiilineutraali Espoo 2030 tavoitteisiin.

Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Kaavan toteuttaminen alkaa katujen ja kunnallistekniikan rakentamisella. Korttelialueiden rakentamisaikataulusta vastaa maanomistaja.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Kaavan yhteydessä on laadittu korttelisuunnitelma sekä kunnallistekninen yleissuunnitelma. Nämä toimivat ohjeena jatkosuunnittelulle.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta valvoo Espoon kaupungin rakennusvalvonta.

Suunnittelun vaiheet

7.1 Suunnittelua koskevat päätökset

Sopimukset

Asemakaavasta käydään sopimusneuvottelut ja tehdään tarvittavat sopimukset, jotka hoitaa tonttiyksikkö.

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 3.4.–3.5.2018.

7.3 Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Suunnittelu

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä kaupungin asiantuntijoiden ja hankeyhteistyöryhmän sekä sen konsulttien kanssa.

- Arkkitehtitoimisto SARC
- Helin & Co Arkkitehdit
- Ramboll Finland Oy

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta on vastannut

- aluearkkitehti Tiina Piironen, asemakaavoitus
- suunnittelupäällikkö Tarja Pennanen liikennesuunnittelu
- maisema-arkkitehti Minna-Maija Sillanpää, maisemasuunnittelu

Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus

- 8.6.2016

Kaupunkisuunnittelulautakunta (KSL)

Leppävaaran keskus pohjoinen I / Ydinkeskus, asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 110617, 51. kaupunginosa, Leppävaara

- 8.6.2016

Leppävaaran keskus pohjoinen I / Ydinkeskus, asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 110617, 51. kaupunginosa, Leppävaara, palautettu 8.6.2016. Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti asian yksimielisesti pöydälle seuraavaan kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

- 1.3.2017

Asukastilaisuus Leppävaaran visiosta

- 12.4.2017

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi 7.4.2017 päivätyn luonnoksen Leppävaaran visioksi,

- 27.9.2017

Leppävaaran ulkotilojen konsepti

Asia jätettiin pöydälle.

- 11.10.2017

Leppävaaran keskus pohjoinen I / Ydinkeskus, asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 110617, 51. kaupunginosa, Leppävaara, pöydälle

- 25.10.2017

Leppävaaran keskus pohjoinen I / Ydinkeskus, asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 110617, 51. kaupunginosa, Leppävaara, pöydälle

- 11.10.2017

Leppävaaran ulkotilojen konsepti

hyväksyy kaavalliset tavoitteet Leppävaaran keskus pohjoinen I / Ydinkeskuksen (alue 110617) ja Leppävaaran liikekeskus I:n (alue 111402) asemakaavoituksen pohjaksi.

- 19.12.2017

Asukastilaisuus lähtökohdista ja tavoitteista

- 18.1.2018

Asemakaavamuutoshakemus korttelit 51133, 51146 ja katualueet

- 29.1.2018

Asemakaavamuutoshakemus kortteli 51133

- 26.4.2018

Asukastilaisuus

- 10.10.2018

Leppävaaran keskus pohjoinen I / ydinkeskus, katulinjaus, alue 110617, 51 kaupunginosa Leppävaara

- 29.1.2018

Asemakaavamuutoshakemus korttelit 51133, 51146 ja katualueet

- 9.2.2018

Asemakaavamuutoshakemus kortteli 51134 t.1

- 20.2.2018

Päivitetty asemakaavamuutoshakemus Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sello

- 5.3.2018

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

- 28.3.2018

Kuulutus kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta

- 3.4.–3.5.2018

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti nimellä Leppävaaran keskus pohjoinen I / Ydinkeskus

Kirjallisia mielipiteitä saapui 12 kappaletta. Mielipiteiden pääkohdat koskivat Lintuvaarantie vaihtoehtoisia linjauksia, ajoneuvoliikenteen sujuvuutta, ylikulkusillan

tarpeellisuutta, kaupunkirakennetta sekä jalankulku- ja pyöräily-ympäristöä. Lisäksi kiinnitettiin huomioita rakentamisen korkeuteen sekä rakentamisen aikaisiin haittoihin. OAS:sta järjestetystä asukastilaisuudesta annettiin palautetta.

Mielipiteisiin ja kannanottoihin on laadittu vastineet.

- 10.10.2018

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemillä päätöskohtien lisäyksillä hyväksyttiin äänestyksen jälkeen

- 13.5.2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta: päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 27.5.2020 pidettävään kokoukseen.

- 27.5.2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta: päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 10.6.2020 pidettävään kokoukseen.

- 10.6.2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Palautti asian uudelleen valmisteltavaksi äänestyksen jälkeen.

- 4.11.2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta

- 18.11.2020

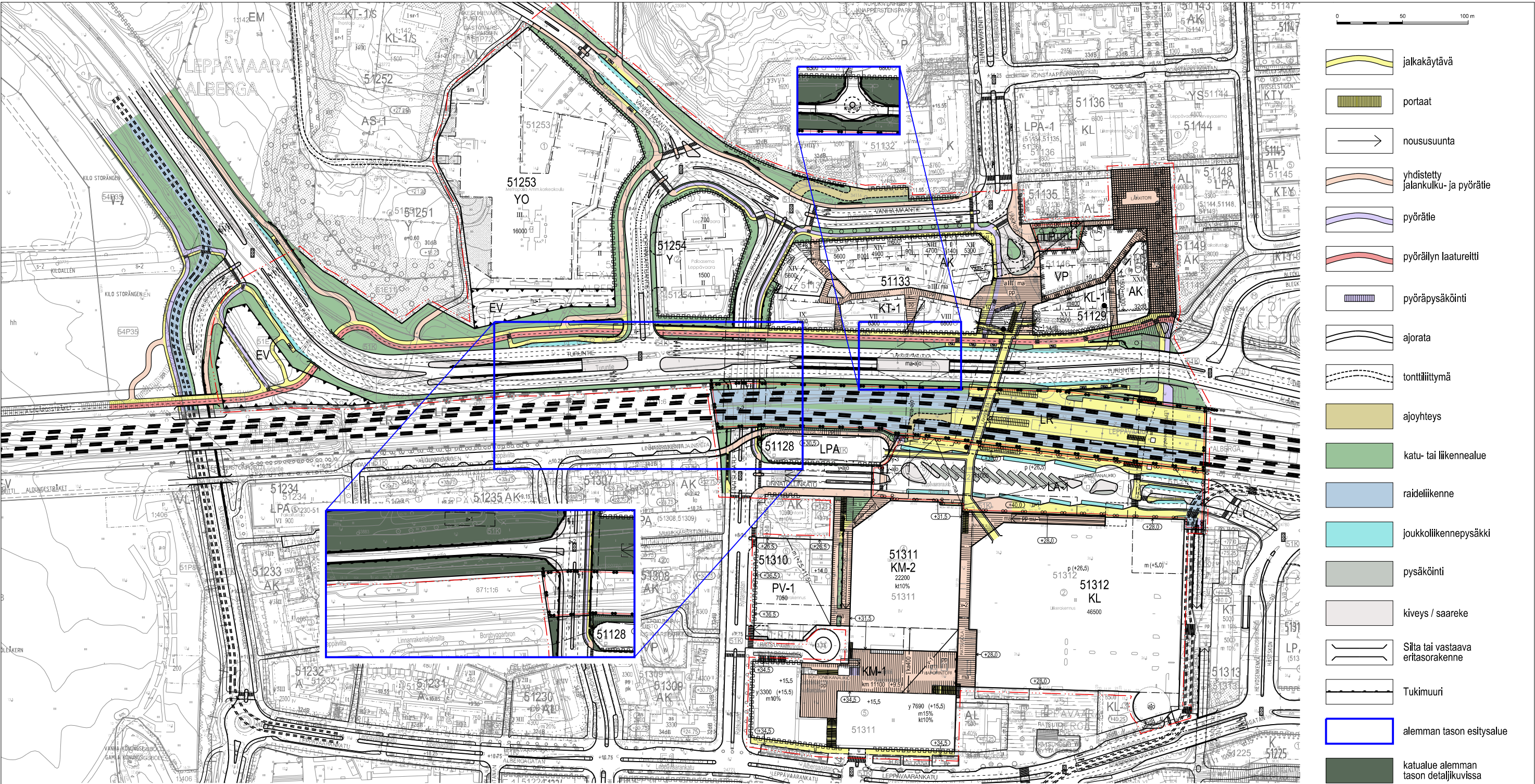
Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville asemakaavan muutosehdotuksen.

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Tiina Piironen
Aluearkkitehti

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja



OHJEELLISET POIKKILEIKKAUKSET

