

Espoon kaupunki

Kivimiehen asemakaavan muutos (kaavan aluenumero 220209)



PYSÄKÖINTISELVITYS 20.2.2023

Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy



ESPOO
ESBO



SENAATTI

ACRE Aalto University
Campus & Real Estate

Espoon kaupunki

Senaatti-kiinteistöt

Aalto-yliopistokiinteistöt

Asemakaavan muutos koko Kivimiehen suurkorttelia varten on tarkoitettu toteuttaa useassa vaiheessa. Pysäköintiselvitystä on valmisteltu koskemaan koko suurkorttelia, mutta tämä selvitys käsittää Kivimies-korttelin pohjoisosan Tutkijanpolun pohjoispuolella. Eteläpuolisia alueita (Kivikairan asemakaava-alueita) käsitellään viitteellisesti kokonaiskuvan muodostamiseksi – Kivikairan toteutuva korttelirakenne tulee poikkeamaan havainnekuvasa esitetystä.

Kivimiehen asemakaavan muutos (kaavan aluenumero 220209)

PYSÄKÖINTISELVITYS

Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy 21.10.2022, 20.2.2023

Pysäköintiselvityksen laatimisen ohjaukseen ovat osallistuneet Senaatin puolesta kiinteistökehityspäällikkö Emmi Sihvonen ja ACREn puolesta kiinteistökehityspäällikkö Kari Talvitie sekä Espoon kaupungin puolesta arkkitehti Toni Saastamoinen ja suunnitteluinsinööri Olli Koivula. A-Konsulteilla selvityksen ovat laatineet arkkitehti Staffan Lodenius ja maisema-arkkitehti Heikki Torkkeli.

Tämä selvitys on laadittu Otaniemen kaupunginosassa sijaitsevan Kivimies-korttelin asemakaavan muutoksen (nro 220209) selostuksen liitteeksi. Selvitykseen on koottu keskeiset lähtötiedot useista erilliselvityksistä ja -suunnitelmista sekä kuvattu asemakaavan muutoksen ja sen arvioinnin kannalta oleelliset ratkaisut. Tarkasteltavaan alueeseen ei ole kuulunut Miestentien eteläpuolella sijaitseva kortteli 10035, joka sisältyy alkuperäiseen kaavamuutoshankkeeseen, eikä Miestentien ja Tekniikantien kulmassa oleva korttelialue, jolle on laadittu erillinen asemakaavan muutos.



Kivimiehen–Kivikairan asemakaavamuutosten havainnekuva. Länsi–itäsuuntainen Tutkijanpolku jakaa alueen toiminnallisesti ja arkkitehtonisesti kahtia. Pohjoisosa kuuluu jatkossakin yliopistokampuksen ydinalueeseen, täydennysrakennettuna ja toiminnallisesti monipuolisena. Eteläosa (Kivikaira) muuttuu pääosin tehokkaaksi asuinalueeksi. Tältä osin havainnekuva esittää luonnosvaiheen kaavaratkaisua, johon on tulossa muutoksia.

LÄHTÖTILANTEEN KUVAUS

Selvitysalue ja voimassa oleva asemakaava

Kivimiehen alue muodostaa voimassa asemakaavassa (2004) yhden yhtenäisen korttelin (10014; YO/s), jonka lounaisnurkkaan tosin on asemakaavan muutoksilla (2009 ja 2021) muodostettu asumisen korttelialue (AK-1). Vuoden 2004 kaavaan ei sisälly ohjeellistakaan tonttijakoa; rakennusoikeus on annettu rakennusaloille, jotka useimmiten sisältävät useita erillisiä rakennuksia. Alueen halki kulkee useita ajo- ja kulkuyhteyksiä, jotka tosiasiallisesti ovat toimineet nimettyinä katuina jo alueen rakentamisesta alkaen kuutisenkymmentä vuotta sitten. Suojelumerkintä (/s) perustuu alueen RKY-statukseen (Otaniemen kampusalue); koko Kivimies-korttelista on laadittu rakennushistoriallinen selvitys, kuten lukuisista yksittäisistä rakennuksista.



Voimassa olevassa asemakaavassa Kivimies-alue muodostaa yhden julkisten toimintojen korttelin, jonka lounaisnurkka on erillisellä kaavamuutoksella osoitettu asumiskäyttöön. Sisäiset kulkuyhteydet ja istutettavat "puistoalueet" ovat osa korttelimaata.

Nykyisessä asemakaavassa autopaikkojen järjestämistä koskevat seuraavat määräykset:

Autopaikkoja on rakennettava 1 ap/90 k-m². Korttelialueelle yhteen tasoon rakennettavat autopaikat on ympäröitävä ja jäsennettävä puu- ja pensasistutuksin (3§). Autopaikat on sijoitettava p-alueille, rakennusaloille tai pysäköintilaitoksiin (4§).

Selvityksessä tarkastellaan erikseen Tutkijanpolun pohjois- ja eteläpuolella sijaitsevia korttelinosia.

Pohjoisosa (Kivimies) on pääosin rakennettu ja rakennuskanta on merkittävältä osin suojeltu. Rakennukset ovat monentyyppisessä opetus- ja tutkimus- tai muussa toimitilakäytössä. Tarkoituksena on jatkossakin kehittää aluetta monipuolisten työpaikkojen ja julkisten palvelujen, yliopistokampukseen kytkeytyvänä alueena, mahdollistaen kohtuullisessa määrin uusia rakennuksia ja toimintoja.

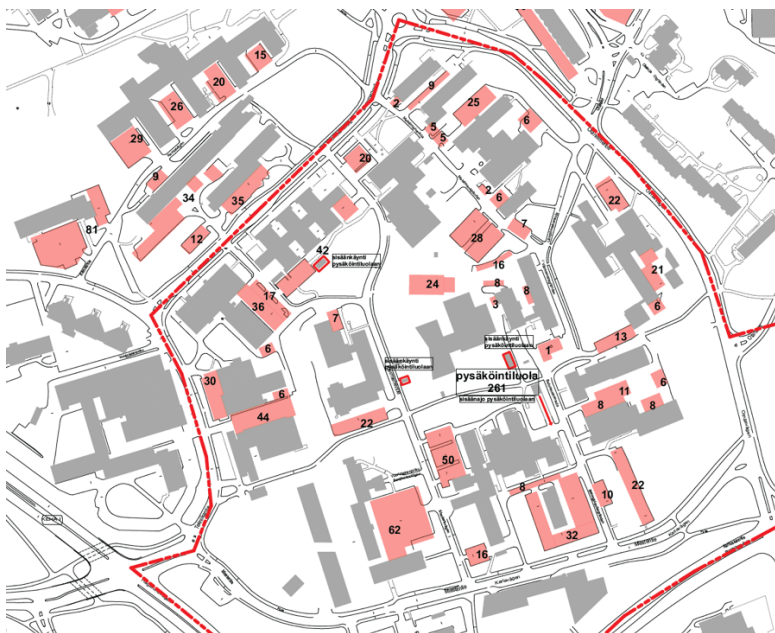
Kivimies-korttelin pohjoisosan maanpinnan alle, väestösuoja toimivaan kallioluolaan on rakennettu pysäköintilaitos *Kivimiesparkki*. Autopaikkojen suurin käyttäjä oli alun perin VTT Digitalo (Vuorimiehentie 3), jonka pihapiirissä pääkulkuyhteys sijaitsee. Rakennusluvissa ja/tai rasitesopimuksissa on pysäköintilaitokseen osoitettu usean käyttäjätalon velvoitepaikkoja (yht. 98 kpl 261 autopaikasta). Kaikki paikat on osoitettu jonkin toimijan tarvetta varten, mutta käyttöaste on viime vuosina (jo ennen pandemiaa) ollut varsin matala, n. 30–35 %. Nyt voimassa olevat vuokrasopimukset käsittävät 68 autopaikkaa. Keskeinen sijainti ja laitoksen ylläpitotalous huomioon ottaen autopaikkajärjestelyjen uudelleen tarkastelu käytön tehostamiseksi on ajankohtainen.

Asemakaavan muutoksella jaetaan nykyinen laaja kortteli – olevien sisäisten ajo- ja kulkuyhteyden pohjalta – erillisiksi kortteleiksi, jolloin myös kaavoituksellisia, lupaprosesseissa noudatettavia pysäköintiratkaisuja on tarkasteltava pitkälti uudelta pohjalta. Pääkäyttäjien kiinteistöjen osalta on tarkoituksena hakea lupaa asemapiiirustusten muutoksiin asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi. Viimeistään rakennuslupien yhteydessä pysäköintijärjestelyjä tarkastellaan uudelta pohjalta.

Eteläosa (Kivikaira) muutetaan pääosin tehokkaaksi asuinalueeksi poistavan saneerauksen kautta. Pysäköinti-järjestelyjä tarkastellaan siten vastaavalla tavalla kuin uudisrakentamishankkeen yhteydessä. Kaavamääräysten edellyttämät autopaikat sijoitetaan pääosin tonteille pihakansien alle ja/tai yhteiskäyttöisiin kallioluoliin. Ratkaisut osoitetaan erillisessä asemakaavamuutoksessa ja sitä varten laadituissa hankekohtaisissa viitesuunnitelmissa.

Pysäköinnin nykytilanne

Rakennettaessa Kivimies-korttelia 1950-luvulta alkaen vaaditut tai tarvittavat autopaikat sijoitettiin rakennusten ja toimintapaikkojen läheisyyteen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuosikymmenten saatossa alueen rakentamista ja käyttöä säätelevä asemakaavoitus ja kiinteistöjako sekä autopaikkamääräykset ovat vaihteittain muuttuneet ja tarkentuneet, jolloin erinäisiä uudelleen järjestelyjä rasitesopimuksineen on tarvittu. Kivimiesparkin valmistuminen v. 2006 antoi mahdollisuuden ja tarpeen sijoittaa autopaikkoja uudelleen. Kokonaisuus on päämaanomistajien Senaatin ja ACREn toimesta pysynyt toimivana ja joustavana, mutta kiinteistönomistuksen muuttuessa pienijakoisemmaksi selkeyttämistarve voimistuu.



Pysäköinti kaavoitustyön alkaessa. Vuosikymmenten saatossa autopaikkoja on toteutettu rakennushankkeita palvelemaan kulloinkin vallinneiden asemakaavamääräysten ja kiinteistöjärjestelyjen pohjalta. Kivimiesparkin valmistuminen v. 2006 antoi mahdollisuuden ja tarpeen sijoittaa autopaikkoja osin uudelleen (Lähtötietoraportti 2019). Kaavoitustyön kuluessa pysäköintiratkaisut ovat monessa paikassa muuttuneet kuvassa esitetyistä.

Asemakaavoitusta varten laaditut pysäköinnin tausta- ja lähtökohtaselvitykset

Otaniemen pysäköinti-strategiasta ja -ratkaisuista on tehty lukuisia selvityksiä ja linjauksia viime vuosikymmenten aikana. Merkittävä kokonaistarkastelu on kaupunkisuunnittelulautakunnan 22.1.2014 hyväksymä *Otaniemen pysäköintiohje ja pysäköinnin kehittämisen toimenpideohjelma* (Trafix Oy; pohjana A-Konsultit Oy:n, Sito Oy:n ja Newsec Oy:n laatima kampuksen pysäköinnin perussuunnitelma 30.4.2013). Ohjelman lähtökohtana on Otaniemen liikumis- ja liikennereformin 2011 linjaus: *Aalto-yliopiston ja Länsimetron myötä Otaniemen alueelle on tulossa suuria muutoksia myös liikumiseen ja liikenteeseen. Otaniemi on Suomen ensimmäinen kampusalue, ja nyt tavoitteena on alueen muuttaminen myös liikenteen ja liikumisen edelläkävijäksi ja kestävä kehityksen mallialueeksi.* Ehdotetuista toimenpiteistä kuusi ensimmäistä kohtaa – autopaikkojen tarkistettavien laskenta-ohjeiden ohella – olivat: 'Vuorottaispysäköinti ja nimeämättömät paikat', 'Pysäköinnin opastus mobiilipalveluilla', 'Hinnoittelu', 'Keskitetty pysäköinti ja vaihteittaisrakentaminen', 'Ylikysynnän hallinta' ja 'Pyöräpysäköinnin kehittäminen'. Näitä toimenpiteitä on toteutettu ja toteutetaan asteittain.

Yleistavoitteina on ollut maanpinnan varaaminen ensisijaisesti jalankulkijoille ja pyörän käyttäjille sekä julkisen liikenteen käytön edistäminen. Nämä periaatteet heijastuvat myös pysäköintitarkaisuihin.

Osana kaavamuutoksen valmistelua on tarkasteltu nykyistä kaavan ja rakennuslupien mukaista autopaikka-tarjontaa (A-Konsultit Oy) sekä pysäköintipaikkojen käyttöä (Sitowise Oy).



Esimerkki Kivimiehen aluetta koskevista pysäköintitarkasteluista, missä kuvataan mm. käytössä olevia pysäköintipaikkoja sekä kiinteistöjen välisiä rasitesopimuksia. (A-Konsultit)

Selvityksessä otetaan kantaa myös autopaikkojen sijoittumiseen esimerkiksi suhteessa julkisiin kulkureitteihin ja viheralueisiin (kuvassa Tutkijanpolku).

Toteutettaessa kaavaa tonttijaon ja rakentamisen lupien kautta nykyisiä pysäköintijärjestelyjä koskevat tiedot ovat tärkeitä ja tarpeellisia, mutta itse asemankaava ei säätele ratkaisuja tällä yksityiskohtaisuudella; kaava määrittelee auto- ja pyöräpaikkojen vähimmäismäärän ja varmistaa, että ne voidaan toteuttaa asemakaavan puitteissa.



Pysäköintipaikkojen käytön seuranta ennen pandemiaa ja sen alkaessa osoittaa, että normaalioloissa varsin alhainen käyttöaste laski merkittävästi etätyöskentelyn yleistyessä. Kun maantasopaikoissa on ollut tilaa, on käyttöaste Kivimiesparkissa ollut vielä alhaisempi. On tosin otettava huomioon, että alueen – varsinkin eteläosan – kiinteistöissä on ollut vajaakäyttöä eli vuokraamattomia tiloja. Tarkastelu viittaa siihen, että pysäköintipaikkojen mitoituksen lieventäminen on perusteltu – varsinkin kun julkisen liikenteen palvelutaso paranee Raide-Jokerin myötä.

ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN PYSÄKÖINTIRATKAISUT

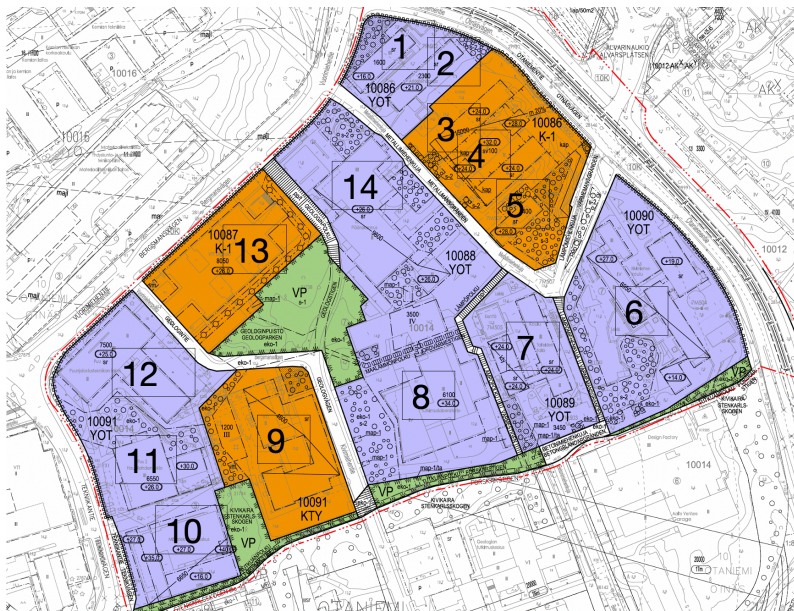
Kaavaratkaisu, yleistä



Luonnosvaiheen havainnekuva idästä. Suunnittelualue säilyy yleisilmeeltään vihreänä ja pienimittakaavaisena, toiminnallisesti monipuolisena palvelujen ja työpaikkojen alueena.

Kaavan pysäköintiratkaisut noudattavat Otaniemen keskeisille alueille tehtyjä yleisiä linjauksia. Sijainti kahden metroaseman ja kolmen Raidejokerin pysäkin välittömässä läheisyydessä tekee Kivimiehen–Kivikairan alueen poikkeuksellisen hyvin saavutettavaksi julkisella liikenteellä. Yliopistokampukseen kytkeytyvällä alueella liikkuminen jalan ja polkupyörällä tai muilla kevyillä liikkumisvälineillä on myös tärkeää ja luontevaa. Nämä lähtökohdat heijastuvat pysäköintiratkaisuun – yleistavoitteena on autopaikkojen sijoittaminen maanalaisiin tiloihin ja maanpinnan osoittaminen jalankulkua ja pyöräilyä varten sekä julkisen liikenteen käytön edistäminen.

Korttelikohtaisten veloitteipaikkojen sijoittuminen kuvataan jäljempänä. Yleistä vierailu-, asiointi- ja saatto-pysäköintiä varten osoitetaan autopaikkoja sekä ao. tonteille että katujen varsille. Kadunvarsipysäköinti, yhteensä 15 paikkaa sekä 11 paikkaa Vuorimiehentien varrella, näytetään liitteenä olevassa sijoitussuunnitelmassa.



Asemakaavaratkaisun mukaan suurkortteli jaetaan yhdeksäksi kortteliksi, joista kuusi on Tutkijanpolun pohjoispuolella. Jako rakennuskortteleiksi ja julkisiksi katu- ja puistoalueiksi on juridisesti ja kiinteistö-tekniisesti perustavaa laatua oleva muutos, joka kuvastaa siirtymistä yhtenäisestä kampusalueesta kohti sekoittunutta kaupunginosaa. Se heijastuu myös pysäköintijärjestelyihin. Numerointi viittaa jäljempänä olevaan taulukkoon.

Kaavalliset ratkaisut myös jalankulku- ja polkupyöräreittien osalta näkyvät havainnekuvasssa (liite 2).

Kaavamääräykset

Kivimiehen asemakaavaehdotuksessa säädetään pysäköinnistä yleismääräysten pykälissä 1 § ja 9 §.

Autopaikkojen ja polkupyörien säilyttämispaikkojen rakentamisvelvoitteesta määrätään kaavassa. Vähimmäis-autopaikkamäärästä voidaan antaa enintään 30 % kevennys niiden autopaikkojen osalta, jotka sijoitetaan keskitettyyn maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Tässä pysäköintiselvityksessä lieventämismahdollisuuksia on huomioitu siten, että sijoitettaessa velvoitepaikkoja keskitettyihin pysäköintilaitoksiin lukumäärä vähennetään 10 %:lla. Lieventämismahdollisuuksien soveltamista arvioidaan lopullisesti rakennuslupavaiheessa.

Polkupyöräpaikkojen sijainnista määrätään, että toimistojen pyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Muuhun käyttötarkoitukseen osoitettavien pyöräpaikkojen sijainnista ei ole määräystä. Pyöräpaikkoja varten saa rakentaa ja suojakatoksia ja -rakennuksia myös kaavan rakennusalojen ulkopuolelle.

Ajoyhteydet pysäköintiloihin saa järjestää toisen tontin kautta. Tonttien autopaikat ja ajoluiskat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.

Pysäköintiratkaisu, Kivimiehen pohjoisosa

KIVIMIEHEN POHJOISOSA
1.2.2023

RAKENNUKSEN PERUSTIEDOT			NYKYTILANNE				PYSÄKÖINTI				KAAVAMUUTOS			PYSÄKÖINTI				PYÖRÄPYSÄKÖINTI								
kiinteistötunnus	osoite	numero kartalla	omistaja	kem2	käytetty rak. oik.	oleva rak.oik.	käyttämätön rak.oik.	normi	kaava	lupa	as.p.	tontti	P-K**	muu	ehdotettu	kem2	normi	tarve	tontti	P-K**	muu	tase**	normi	tarve	paikat	tase***
49-10-14-2	Vuorimiehentie 1	12	ACRE	6947	6947	7100	153	1/90	77	35	44	44	6	17	YOT	7500	1/200	38	38			0	1/80	94	186	92
49-10-14-7	Metallimiehenkuja 2	1	ACRE	1507	1123	15500	5707	1/90	12	12	3	2			YOT	1600	1/200	8	8			0	1/80	20	20	0
49-10-14-7	Metallimiehenkuja 4	2	ACRE	2083	2083	(/) 15500	(/) 5707	1/90	23	26	26	23			YOT	2300	1/200	12	12			0	1/80	29	30	1
49-10-14-7	Metallimiehenkuja 10	5	ACRE	1019	1019	(/) 15500	(/) 5707	1/90	15	16	12	13		8	K-1	1400	1/200	7	7			0	1/50	28	28	0
49-10-14-2	Tekniikanatie 3	11	eQ	3640	3640	5900	1972	1/200	18	20	13	14	12		YOT	6550	1/200	33	15	18	0	1/40	164	164	0	
49-10-14-7	Lämpömiehenkuja 2	6	eQ	6117	6117	7090	883	1/200	31	42*	33	33		5	YOT	6950	1/200	35	30	5	0	1/40	174	174	0	
49-10-14-7	Lämpömiehenkuja 3	7	eQ	3358	3358	28000	10566	1/200	17	20	28	28			YOT	3450	1/200	17	22		5	1/40	86	86	0	
49-10-14-7	Metallimiehenkuja 6-8 Lisärakennus	3, 4	HGR	5568	5568	(/) 15500	(/) 5707	1/90	62	64	42	43			K-1	3000	1/150	20	20		0	1/50	60	24	-36	
49-10-14-3	Tekniikanatie 1	10	Senaatti	6719	6601	14000	2825	1/90	73	72	44	43	22		K-1	12000	1/120	100	104		4	1/40	300	276	-24	
49-10-14-3	Kivimiehentie 6 Lisärakennus	9	Senaatti	4574	4574	(/) 14000	(/) 2825	1/90	51	51	51	62		3	KTY	4600	1/200	23	23		0	1/50	92	108	16	
49-10-14-7	Vuorimiehentie 3	13	Senaatti	8017	8017	12000	3983	1/90	89	89	57	57	13		K-1	8050	1/120	67	40	27		0	1/50	161	170	9
49-10-14-7	Vuorimiehentie 5	14	Senaatti	8041	8041	(/) 28000	(/) 10566	1/90	89	105	72	77			YOT	9600	1/200	48	48		0	1/80	120	128	8	
49-10-14-7	Kivimiehentie 3 Lisärakennus	8	Senaatti	6216	6035	(/) 28000	(/) 10566	1/90	67	67	70	70			YOT	6100	1/200	31	31		0	1/80	76	76	0	
															YOT	3500	1/200	18	18		0	1/80	44	44	0	
Summa				63806	63123	89500	26089		686	641	537	552	53	33		84450		478	455	27	9		1511	1626	115	
P-Kivimies (P-K)	49-10-14-7		Senaatti																							
Muodostettavat katualueet																										

rakennusoikeus jaettu tonttien kesken
 * = saattopaikat eivät kuulu normiin
** P-K = Kivimiesparkki
*** - = paikkoja liian vähän

Kivimiehen pohjoisosan auto- ja pyöräpysäköintipaikkojen laskennallinen tarve.

Ehdotuksessa asemakaavanmuutokseksi autopaikkojen vähimmäismitoitus on 1 ap/200 kem2 yliopiston toimiltiloja varten, 1 ap/200 kem2 julkisia palveluja kuten kouluja ja päiväkoteja varten, 1 ap/120 kem2 toimistoja varten sekä 1 ap/150 kem2 liiketilajoja varten. Yliopiston ja siihen läheisesti kytkeytyvien tutkimuslaboratorioiden toimiltiloja on sekä Y- että K-pohjaisilla korttelialueilla ja näihin kiinteistöihin on sijoitettu myös julkisia palvelutiloja. Näille ja sr-merkinnällä suojelluille toimitilarakennuksille sovelletaan lähtökohtaisesti vähimmäismitoitusta 1 ap/200 kem2. Päätös kulloinkin sovellettavasta mitoituksesta tehdään vasta rakennuslupavaiheessa, joten asemakaavassa ja tässä pysäköintiselvityksessä varaudutaan vaihtoehtoisin autopaikkojen kokonaismääriin.

Hyvä saavutettavuus metroasemien ja pikaraitiotien pysäkkien välittömässä läheisyydessä perustelee maltillista, nykyistä käyttökysyntää vastaavaa velvoitepaikkojen perusmitoitusta. Alueen toimijat voivat tarvittaessa lisätä tarjontaa kiinteistöillään, lähinnä jo rakennetuilla pysäköintialueilla, sekä pysäköintilaitoksissa.

Autopaikkojen tarkistetun laskentaperusteen mukaiset autopaikat sijoitetaan joko maanpinnalle tai Kivimiesparkkiin. Pääosin ne osoitetaan kunkin rakennusyksikön omalle – tässä vaiheessa alustavasti ehdotetulle – tontille. Useimmissa tapauksessa jo rakennetut autopaikat riittävät. Riippuen tulevasta tonttijaosta saattaa paikoin olla tarkoituksenmukaista osoittaa osa paikoista toisen tontin alueelle, rasitteen turvin. Esimerkiksi Geologintien (tällä

hetkellä Vuorimiehenpolun) nykyinen pysäköintialue palvelee luontevasti useita kiinteistöjä Tekniikantien, Vuorimiehentien ja Geologintien varsilla sekä samalla ko. korttelialueen sisäisiä ajoyhteystarpeita.

Vähimmäismitoituksen ylittävät, tarpeettomiksi arvioidut, jo rakennetut autopaikka-alueet voidaan tilanteesta riippuen osoittaa esimerkiksi piha-aukioiksi, polkupyöräpaikoiksi tai istutettaviksi alueiksi kuten yhdistelmä-havainnekuvasa esitetään.

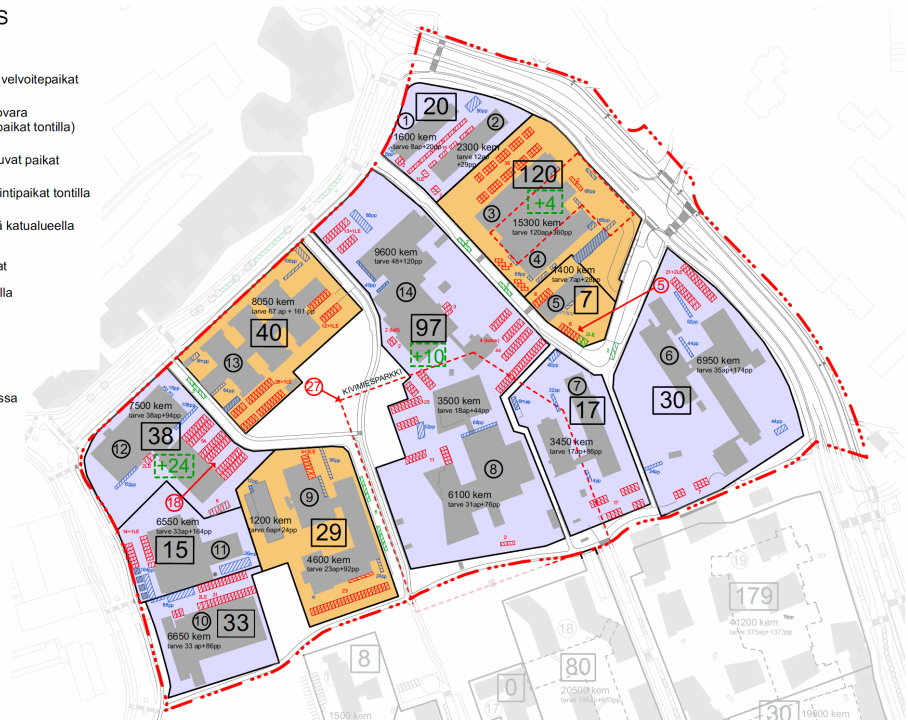
Poikkeuksen edellä sanotusta muodostaa merkittävä täydennysrakennushanke Metallimiehenkuja 6–8, joka käsittää myös uusia, Otaniementielle avautuvia liiketiloja. Tämän hankkeen pysäköintipaikat sijoitetaan pihakannen alle ja kellaritiloihin.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ja ehdotetut sijainnit on esitetty oheisessa taulukossa sekä koko kaava-alueetta käsittävässä karttakaaviossa.

PYSÄKÖINTISELVITYS 1.2.2023

- 37 omalle tontille sijoittuvat velvoitepaikat
- +4 laskennallinen joustovara (oman tarpeen ylittävät paikat tontilla)
- 27 tontin ulkopuolelle sijoittuvat paikat
- 10 säilyvät ja uudet pysäköintipaikat tontilla
- 10 pysäköintipaikat yleisellä katualueella
- 10 pyörä-, moottoripyörä-, mopo- ja mopoautopaikat
- pysäköinti pihakannen alla
- kaava-alueen raja
- ohjeellinen tontin raja
- 27 tonttinumerointi pysäköintipaikkataulukossa

1:2000 (A3)
0 100m



Asemakaavan viitesuunnitelmien ja kokonaishavainnekuvasa sekä kunnallisteknisen yleissuunnitelman mukaiset auto- ja pyöräpaikat maanpinnassa. Metallimiehentie 6–8:n tontilla sekä Kivikairan AK- ja AL-korttelialueilla on kannenalus- tai kellaripysäköintiä ja autopaikkoja on osoitettu myös kahteen kalliopysäköintilaitokseen. Karttaan on myös vihreällä merkitty laskennallinen joustovara eli havainnekuvasa merkityt autopaikat, jotka ylittävät kaavamääräysten mukaisen vähimmäispaikkamäärän. (Isompikokoinen kuva on liitteenä 1.)

Pysäköintiratkaisu, eteläosa (Kivikairan asemakaava-alue)

Kivikairan kaavamuutosluonnoksen mukainen vähimmäismitoitus AK-alueilla on 1 ap/110 kem² (opiskelija-asuntojen osalta 1 ap/500 kem²). AL-alueella tulee liiketiloille osoittaa 1 ap/150 kem² ja mahdollisille toimistotiloille 1 ap/100 kem². Uudisrakennettavien kiinteistöjen autopaikat sijoitetaan lähtökohtaisesti pihakansien alle tarkoituksenmukaisessa laajuudessa sekä kalliopysäköintilaitoksiin eli rakennettavaan Keilaniemen keskus-pysäköintilaitokseen ja/tai olevaan Kivimiesparkkiin. Autopaikkaratkaisut esitetään tarkemmin eri hankkeiden viitesuunnitelmissa.

Yleinen pysäköinti

Kivimies–Kivikaira-alueella osoitetaan yleistä pysäköintiä varten kadunvarsipaikkoja Geologintielle (9 kpl), Kivimiehentielle (12 kpl) Metallimiehenkujalle (6 kpl) ja Betonimiehenkujalle (8 kpl). Miestentien varrella on 24 ja

Vuorimiehentien varrella 11 yleistä paikkaa tarkastelualueella tai sen vieressä. Lisäksi on Lämpömiehenkujalle suunnitteilla muutamia yleisiä kadunvarsipaikkoja. Yhteensä on siis vähintään 70 yleistä autopaikkaa ja lisäksi koulujen ja päiväkotien tarpeisiin on katualueelle osoitettu joitakin saattopaikkoja.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja osoitetaan tarpeen mukaan aktiivikäyttöön tarkoitettujen puistoalueiden yhteyteen.

Kivimiehen kunnallistekniikan yleissuunnitelman (2022, Sitowise) yhteydessä on esitetty alustavia mikroliikkumismuotojen tilavarauksia eli sijaintipaikat kaupunkipyöräasemille, yleisille pyöräpysäköintipaikoille ja sähköpotkulautojen pysäköinnille.

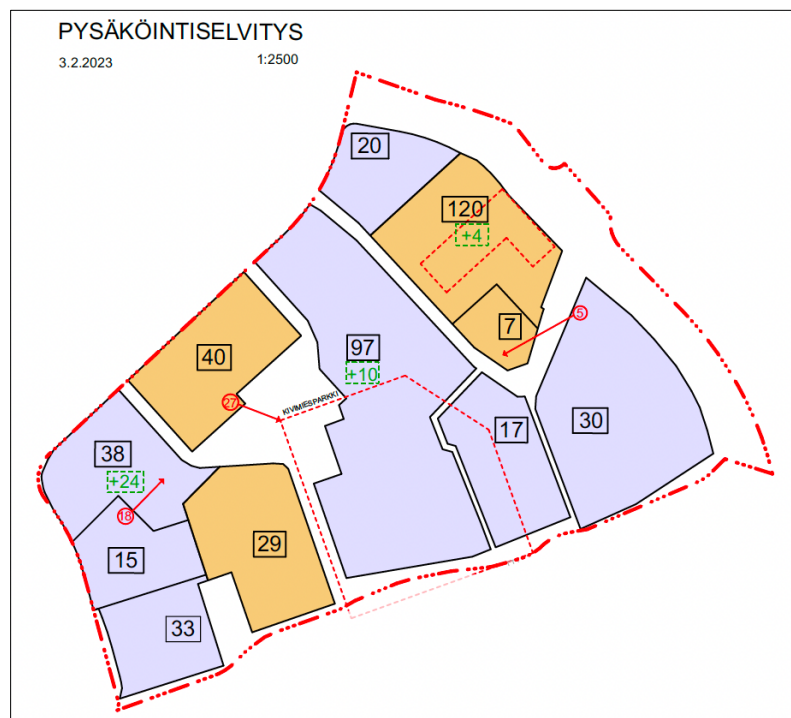
Kalliopysäköinti

Kivimies-korttelin alla on kallioluolassa oleva pysäköintilaitos, *Kivimiesparkki*, joka toimii myös väestösuoja. Autopaikkoja on yhdessä kerroksessa yhteensä 261 ap. Tämän kaavamuutoshankkeen alkuvaiheissa tutkittiin myös Keilamiehen kalliopysäköintiratkaisuihin liittyvää luolastoa Kivimiehen lounaisosien alla, mutta ratkaisu osoittautui taloudellisesti kestävämmäksi.

Osana Keilaniemen kehittämistä rakennetaan kalliuluoliin Keilaniemen keskuspysäköintilaitos. Sen on tarkoitus palvella myös Kivikairan kaava-alueen itäosaa, mikä saattaa vaikuttaa myös Kivimiesparkkiin kohdistuvaan autopaikkakäyttöön.



Kivimiesparkki (VSS)



Kaaviossa esitetään korttelialueittain omalle tontille ja tontin ulkopuolelle sijoitettavien autopaikkojen laskennalliset lukumäärät ja yhden tavan sijoittaa ne. Käytännössä autopaikkojen tarkka määrä ja sijoitus ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Pysäköintiratkaisujen vaiheittainen toteuttaminen

Nykyisellään pysäköinti Kivimiehen alueella on sujuvaa ja väljää – osittain johtuen rakennuskannan vajaakäytöstä. Viime vuosina toteutettujen kiinteistöjen peruskorjaus- ja käyttötarkoituksen muutoshankkeiden sekä uudisrakennushankkeiden yhteydessä on velvoiteautopaikat määritelty rakennusluvilla voimassa olevan asemakaavan

mukaisesti. Koska Kivimies-korttelissa ei ole kaavaan perustuvaa tonttijakoa, autopaikkoja on sijoitettu tavalla, joka ei välttämättä vastaa tulevaa kortteli- ja tonttijakoa; osa paikoista sijoittuu muodostettavalle katu- tai puistoalueelle taikka toisen käyttäjän hallitsemaalle kiinteistölle. Näin ollen pysäköintiratkaisu on monen kiinteistön kohdalla ratkaistava uudelta pohjalta. Pysäköintinormien muutos helpottaa tätä tarkistusta. Pääkäyttäjien kiinteistöjen osalta tarkoituksena on hakea lupaa asemapiirustusten muutoksiin pian asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi. Nämä uudelleenjärjestelyt tulevat kuitenkin väistämättä viemään aikaa. Vaiheittain toteuttaminen merkitsee mm. sitä, että on varauduttava riittävään laskennalliseen joustovaraan, joka käytännössä toteutunee Kivimiesparkin autopaikkavarausten kautta. Tietty laskennallinen ylimitoitus mahdollistaa paitsi vaiheittaisen toteuttamisen myös nykyisille ja tuleville käyttäjille vaaditun vähimmäisvaatimuksen ylittävän autopaikkatarjonnan järjestämisen. Laskennallinen joustovara on n. 130 ap., mutta todellisuudessa huomattavasti pienempi mm. voimassa olevien vuokrasopimusten takia.

Koska asemakaava ei määrää autopaikkojen tarkkaa sijaintia ja rakennushankkeiden ajoittumista voi ennakoita vain suuntaa antavasti, ei ole tarpeen eikä mahdollistakaan tehdä pysäköinnin yksityiskohtaista vaiheittaisrakentamissuunnitelmaa. Osana kaavan valmistelua varmistetaan kuitenkin, että autopaikkojen vähimmäismäärä voidaan osoittaa kaikissa toteutusvaiheissa, myös ilman laskentaperusteen lieventämistä.

Polkupyörien säilyttäminen

Vähimmäismäärä polkupyörien säilytyspaikkoja on kaavamuutoksessa määritelty seuraavasti:

- toimistot	1 pp / 50 k-m2
- opetus-, tutkimus- ja niihin liittyvät toimistotilat	1 ap / 80 k-m2
- liiketilat	1 pp / 50 k-m2
- koulut ja päiväkodit	1 pp / 40 k-m2

Asuntojen kaikki polkupyöräpaikat ja puolet toimistojen paikoista on kaavamääräysten mukaan sijoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa ulkotiloista paikkaa lyhytaikaista pyörien säilyttämistä varten. Asuinhankeiden osalta polkupyöräpaikat on osoitettu ko. viitesuunnitelmissa. Liiketilöiden, erityisesti päivittäistavarakaupan osalta pyöräpaikkojen määrä ja sijainti ilmenevät liikennettä kuvaavasta liitekartasta (Sitowise Oy). Kivimiehen pohjoisosan toimisto-, liike- ja palvelutilöiden osalta vaadittu määrä pyöräpaikkoja on osoitettu ohjeellisesti ulkotilöihin (ks. liitekartta), joista osa voidaan kattaa. Pyöräkatosten sitovia paikkoja tai sisätalajärjestelyjä ei kuitenkin ole tarkoituksenmukaista osoittaa asemakaavoitusvaiheessa.

LIITE 1

Auto- ja pyöräpaikkojen sijoitussuunnitelma

