

Asianumero
Aluenumero

3054/10.02.02/2015
410308

Espoonlahden keskus,Lokirinne Esbovikens Centrum, Loggbranten

Asemakaavan muutos

34.kaupunginosa , Espoonlahti
Kortteli 34317, katu- ja virkistysalue

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA:

Aluenro 410300 Hyväksytty 23.10.1979
Aluenro 410704 Hyväksytty 16.11.2009

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee **19. päivänä lokakuuta 2015 päivätyä** ja **26. päivänä huhtikuuta 2017 muutettua** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 6993.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Espoonlahden keskustassa, Espoonlahdenkadun kaakkoisreunalla, kauppakeskus Lippulaivan ja tulevan Espoonlahden metroaseman välittömässä läheisyydessä. Alueen koko on n. 0,9 ha



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:

Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on tiedotettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 19.10.2015.

Laatija

Espoon kaupunki
Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavayksikkö

Käyntiosoite: Kirkkojärventie 6 B, 4. krs. puh. 043 8250 799

Postiosoite:

PL 43

02070 ESPOON KAUPUNKI

Patrik Otranen, arkkitehti

Juhani Lehikoinen, liikenneinsinööri

etunimi.sukunimi@espoo.fi

SISÄLLYSLUETTELO

Sivu

1	TIIVISTELMÄ.....	5
1.1	Alueen nykytila.....	5
1.2	Asemakaavan muutoksen sisältö ja mitoitus.....	5
1.3	Suunnittelun vaiheet.....	5
2	LÄHTÖKOHDAT	6
2.1	Suunnittelutilanne.....	6
2.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	7
2.1.2	Maakuntakaava	7
2.1.3	Yleiskaava.....	7
2.1.4	Asemakaava.....	8
2.1.5	Rakennusjärjestys	8
2.1.6	Tonttijako.....	8
2.1.7	Rakennuskiellot	8
2.1.8	Muut suunnitelmat ja päätökset.....	8
2.1.9	Pohjakartta	8
2.2	Selvitys alueesta	9
2.2.1	Alueen yleiskuvaus	9
2.2.2	Maanomistus	9
2.2.3	Rakennettu ympäristö (nykytilanne)	9
2.2.4	Luonnonolosuhteet	11
2.2.5	Suojelukohteet.....	11
2.2.6	Ympäristön häiriötekijät.....	11
3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	11
3.1	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet.....	11
3.2	Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet	12
3.3	Osallisten tavoitteet	12
	Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 24.10.-21.11.2016. Lausuntoja ja kannanottoja saatiin 4 ja muistutuksia 1.....	12
3.4	Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökset	13
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
4.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	13
4.2	Mitoitus	15
4.3	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	15
4.3.1	Maankäyttö.....	15
4.3.2	Liikenne.....	17
4.3.3	Palvelut	19
4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto	19
4.3.5	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	20
4.3.6	Kaavan mukainen luonnonympäristö.....	20
4.4	Kaavan mukaiset suojelukohteet	20
4.5	Ympäristön häiriötekijät	20
4.6	Nimistö.....	21
5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET.....	21
5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	21
5.2	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.....	21
5.3	Vaikutukset luontoon ja maisemaan.....	22
5.4	Vaikutukset kaupunkikuvaan	22
5.5	Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin).....	23
5.6	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	24
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24
6.1	Rakentamisaikataulu	24
7	SUUNNITTELUN VAIHEET.....	24
7.1	Suunnittelun vireilletulo ja suunnittelua koskevat päätökset.....	25
7.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	25

7.3	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot.....	25
7.4	Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus	26

LIITTEET:

Liite 1	Seurantalomake
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 19.10.2015.
Liite 3	Maaperä- ja rakennettavuuskartta
Liite 4	Maanomistuskartta
Liite 5	Alueen liikenteellinen sijainti tavoiteverkossa
Liite 6	Katukartta
Liite 7	Ohjeellinen katupoikkileikkaus (Lokirinne)
Liite 8	Liikennemeluselvitys (ote)
Liite 9	Ilmanlaadun ohjearvot
Liite 10	Varjostustarkastelu
Liite 11	Hulevesien hallinnan periaatekaavio
Liite 12	Asemapiiirros
Liite 13	Leikkauskuvia
Liite 14	Julkisivututkielmia
Liite 15	Näkymäkuvia (kooste)

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Kaava-aineistoon kuuluu asemakaavan muutos (kartta), selostus liitteineen, ja havainnekuva.

Asemakaavan laatimisen yhteydessä on lisäksi tehty seuraavat selvitykset ja tarkastelut:

Liikenne:

- Meluselvitys, luonnos (Ramboll, 11.5.2016)
- Kaupunkiympäristön tuulisuuslausunto (Ramboll, 12.6.2016)

Muut kaavoituksen lähtötietoina olevat suunnitelmat:

- Kunnallistekninen yleissuunnitelma, Espoonlahden keskus (Lippulaiva ja Espoonlahden metroasema), 11.12.2015, Ramboll Oy
- Länsimetron jatkeen liikenne-ennusteet ja Espoonlahden toimivuustarkastelut (Ramboll, 2016)

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Espoonlahden keskuksessa alueen pääkadun Espoonlahdenkadun kaakkoispäädyssä. Kortteliin 34317 kuuluu yksi neljäkerroksinen asuin- ja liikerakennus, jossa kerrosalaa on 3153 k-m² sekä erillinen liikerakennus, jossa kerrosalaa on 147 k-m². Rakennukset ovat valmistuneet v. 1988.

Korttelin pohjois- ja itäpuolella on Majakkaniityn puisto, joka on metsäinen ja pusikoitunut jalankulku- ja pyöräyhteys Lokirinteestä ja Espoonlahdenkadulta Espoonlahden terveysasemalle.

Korttelia 34317 vastapäätä, Espoonlahdenkadun eteläpuolella on vuonna 1993 valmistunut kauppakeskus Lippulaiva, johon ollaan suunnittelemassa laajennusta ja sen yhteyteen uusia asuinkerrostaloja, joiden korkeus vaihtelee Espoonlahdenkadun puolella 9-16 asuinkerroksen välillä. Asemakaavan muutos Espoonlahden keskus (Espoonlahden metroasema ja Lippulaiva, alue 410307) on saanut lainvoimaisuuden 31.8.2016.

Suunnittelualueen asukkaiden pysäköintipaikat sijaitsevat nykyisin n. 200 metrin , päässä korttelissa 34324 (LPA), johon ajoyhteys on Tähystäjänkadulta.

1.2 Asemakaavan muutoksen sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-ala on n. 0,9 ha.

Korttelin rakennusoikeuden määrä on 11 450 k-m², jonka lisäksi saa rakentaa tarpeellinen määrä asuntojen ulkopuolisia varasto- ja yhteistiloja sekä kiinteistön, jätehuollon ja pysäköinnin tilat. Tämän lisäksi katutasoon on mahdollistettu liiketiloja, joita tulee toteuttaa 550 k-m². Korttelitehokkuus on noin $e_k = 2.89$ ja koko asemakaavan muutosalueen $e_{ak} = 1.31$. Tehokkaan rakentamisen myötä, edellytetään toteutettavaksi asukkaiden kokoontumis- ja harrastetiloja vähintään 1% verran annetusta kokonaiskerrosalasta (n. 115 k-m²).

Autopaikat sijoittuvat kokonaisuudessaan tontille, pihakannen alaiseen kaksitasoiseen pysäköintilaitokseen.

Asemakaavan muutoksessa tehdään maanvaihtoja siten, että nykyisesti AK-korttelialueesta (Espoon Asunnot) siirtyy Espoonlahdenkadun ja Lokirinteen ka-tualueeksi noin 224 m². Vastaavasti nykyisestä puistosta (Espoon kaupunki) otetaan AK-korttelialueeksi noin 1174 m² alue, jolla mahdollistetaan korttelialueen tarkoituksen mukainen mitoitus, hulevesijärjestelyt ja kaikkien autopaikkojen sijoittuminen pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen. AK-korttelialueen uudeksi pinta-alaksi muodostuu asemakaavan muutoksessa 3960 m².

Korttelin pohjoispuolelle jätetään jalankulku- ja polkupyöräreitti (Lokipolku - Loggstigen) sekä Majakkaniityn puistoalue (VP).

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varasto-, kerho-, harraste-, sauna-, pesutupa- ja kuivaustilat, väestönsuoja- sekä talotekniset ja jätehuollon tilat saa toteuttaa annetun kerrosalan lisäksi. Autopaikat saa toteuttaa annetun kerrosalan lisäksi. Korttelialueelle tulee toteuttaa asukkaiden kokoontumis- ja harrastetiloja vähintään 1% annetusta kokonaiskerrosalasta. Yhteistiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja ja ne voi toteuttaa kiinteistöjen välisin sopimuksin korttelikohtaisesti yhteisinä. Asuinrakennuksissa sallitaan asuntoihin liittyvät työtilat.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Asemakaavan muutosehdotus noudattaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.12.2007 hyväksymien Espoonlahden keskusta kehittämisperiaatteiden sisältöä.

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksella 19.10.2015 sekä Espoon kaavoituskatsauksessa 2016.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä (MRA 30§) 2.11.-1.12.2015.

Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin nähtäville kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 5.10.2016. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 24.10.-21.11.2016. Samassa yhteydessä kaupunkisuunnittelulautakunta edellytti vaihtoehtojen ratkaisumallien tutkimista. Ote kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä: "Hyväksyessään ehdotuksen nähtäville kaupunkisuunnittelulautakunta edellyttää, että tämän kaava-alueen toteutuksesta tehdään vielä täydentäviä ratkaisuehdotuksia ennen kaavan lopullista käsittelyä kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Vaihtoehtona on ensinnäkin lisätä kokonaisrakennusoikeutta esimerkiksi siten, että yhden tornin sijasta toteutetaan massoiteltu kahtena erikorkuisena (tai samankorkuisena) tornina ja jalustan kerroslukua nostetaan. Toisena päävaihtoehtona on tornin madaltaminen joko kokonaisrakennusoikeutta laskien tai massoittelemalla muuttaen. Vaihtoehtojen perusteluina esitetään kaupunkikuvalliset tekijät, varjostuksen vaikutukset, pysäköinnin tarve ja sijoittelu sekä hankkeen taloudellisuus Espoon Asuntojen kannalta. Tässä edellytetty vaihtoehtotarkastelu tuodaan kaupunkisuunnittelulautakunnan arvioitavaksi erillisenä asiana ja tästä annettavan palautteen jälkeen tapahtuu kaavan lopullinen käsittely, jota varten tuotettavaan aineistoon sisältyy Espoon Asuntojen laatima tarkennettu suunnitelma toteutuksen laatutasosta."

Suunnitelmaa tutkittiin tämän jälkeen kahdella päävaihtoehtolla, joissa molemmissa oli kaksi vaihtoehtoversiota. Toinen päävaihtoehto sisälsi asemakaavaehdotuksen mukaisen yhden korkean tornin ja matalan lamellin ratkaisun. Tornien korkeudet olivat 22 (1A) ja 20 (1B) kerrosta. Toisena päävaihtoehtona oli kahden tornimassan tutkiminen, jossa tornien korkeudet olivat 12 ja 16 (2A) ja 17 ja 21 (2B).

Vaihtoehdot olivat kaupunkisuunnittelulautakunnan päätettävänä 2.3.2017, jonka päätöksenä oli edetä asemakaavan muutoksen hyväksymiskäsittelyyn periaatteella 1 (20 tai 22-kerroksinen torni).

Suunnittelua on tehty yhteistyössä Espoon Asuntojen ja heidän arkkitehtikon-sultin, Anu Puustisen (Avanto Arkkitehdit Oy) kanssa.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelutilanne

Asemakaavan muutoksen hakijana on Espoon Asunnot, 16.6.2015 päivätyllä hakemuksellaan.

Suunnittelualueeseen kuuluu nykyinen asuinkerrostalojen korttelialue (AK 34317), osa Lokirinteen katualueesta sekä Majakkaniityn puistosta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty kohdassa 7.2 esitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä MRA §30:n mukaisesti 2.11.-1.12.2015.

Asemakaavan nähtävillä olon aikana järjestettiin asukastilaisuus 2.11.2015 Mainingin koululla Espoonlahdessa.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA §27:n mukaisesti 24.10.-21.11.2016.

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualueetta koskevat Helsingin seudun erityiskysymykset (ohjelmakohta 4.6).

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Yleistavoitteiden mukaisesti alueen rakentaminen eheyttää yhdyskuntarakennetta hyödyntämällä olemassa olevia liikenneyhteyksiä, teknisiä verkostoja ja palveluita. Alue rakentuu osaksi Espoonlahden keskustan aluekeskuskokonaisuutta monipuolisine julkisine ja kaupallisine palveluineen. Tiivistyvässä kaupunkirakenteessa erityishuomio kohdistuu laadukkaisiin ja turvallisiin kevyen liikenteen yhteyksiin sekä puisto- ja virkistysalueisiin.

Helsingin seudun erityiskysymykset

Alueen suunnittelussa hyödynnetään joukkoliikenteen, mahdollisesti raideliikenteen sekä seutua ympäröivien kaupunki- ja taajamaverkoston mahdollisuuksia. Seudun keskuksia vahvistetaan asunto-, työpaikka- ja palvelukeskuksina. Merkittävä rakentaminen sijoitetaan joukkoliikenteen - ja erityisesti raide liikenteen palvelualueelle, sen toimintaedellytysten ja hyödyntämismahdollisuuksien parantamiseksi. Asemakaavatyö jatkaa Espoon kaupunkirakennetta eheyttävää suunnittelua, erityisesti 2050 vuoteen ulottuvan voimakkaimman kasvun vyöhykkeellä Länsimetron jatkeen varrella. Suunnittelussa on osaltaan pidetty huolta toimivien viheralueverkoston jatkuvuudesta tiivistyvässä kaupunkirakenteessa korostamalla erityisesti urbaanin viherympäristön laatutekijöitä.

2.1.2 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet. Uudenmaan maakuntakaava on lainvoimainen korkeimman hallinto-oikeuden 15.8.2007 tekemän päätöksen jälkeen. Asemakaavan muutosalue on merkitty maakuntakaavassa keskusta- ja taajamatoimintojen alueeksi, jolle on osoitettu merensuuntainen ja Keskuspuiston yhdistävä viheryhteystarve.

Maakuntakaavaa on täydennetty 2. vaihemaakuntakaavassa Länsimetron jatkeen vyöhykkeellä tiivistettäväksi alueeksi, jossa aluetta on suunniteltava kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyteen. Lisäksi maakuntakaavassa on esitetty joukkoliikenteen vaihtopaikka (Espoonlahden keskus ja Kivenlahden metrokeskus). Asemakaava on maakuntakaavan mukainen.

Ote maakuntakaavasta on sisällytetty liitteeseen 2 (Osallistumis- ja arviointisuunnitelma).

2.1.3 Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava

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

Asemakaavan muutosalue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C-K). Keskustatoimintojen alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö. Alueella on lisäksi virkistysalue ja virkistysyhteystarve.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Ote yleiskaavasta on sisällytetty liitteeseen 2 (Osallistumis- ja arviointisuunnitelma).

2.1.4 Asemakaava

Asemakaavan muutoksen suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Espoonlahden keskus (alue 410300), joka on tullut lainvoimaiseksi 23.10.1979. Asemakaava sisältää korttelin 34317 (ALK) sekä katualuetta.

Espoonlahden keskus II (alue 410704), joka on tullut lainvoimaiseksi 16.11.2009. Asemakaava sisältää puistoaluetta (VP), ohjeellinen jalankulku- ja polkupyöräyhteys.

2.1.5 Rakennusjärjestys

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

2.1.6 Tonttijako

Asemakaava-alueelle on laadittu tonttijako ja asemakaavan muutos koskee kaupungin tonttirekisterissä sekä yleisten alueiden rekisterissä olevia alueita.

2.1.7 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.1.8 Muut suunnitelmat ja päätökset

Asemakaava-alue on osa Espoonlahden keskustan ja metroaseman ympäristön kehittämisvyöhykettä, jonka periaatteet kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 19.12.2007. Niiden mukaisesti asuinrakentamisen pääpaino on Espoonlahdenkadun pohjoispuolella ja palvelut keskittyvät kadun eteläpuolelle, Lippulaivan kauppakeskuksen, metroaseman sekä liityntäbussiterminaalin yhteyteen.

Asemakaavoituksen ohella on käynnistynyt Espoonlahden keskustan kokonaistarkastelu, joka on asemakaavoituksen vuoden 2017 työohjelmassa. Tässä yhteydessä tutkitaan Espoonlahden keskustan kehittämismahdollisuuksia huomioiden toiminnalliset ja yleiskaavalliset asukas- ja työpaikkatavoitteet. Työn lähtökohdat ja suuntaviivat on saatettu kaupunkisuunnittelulautakunnalle tiedoksi ja esitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 22.4.2015. Erillisiä teemoja ja osa-alueita on esitelty lisäksi hankkeiden yhteydessä, myös tämän asemakaavan muutoshankkeen yhteydessä (mm. ksl 2.3.2017).

Asemakaavan muutosalue on osa keskeisintä Espoonlahden keskustan kokonaistarkastelualuetta. Kaavoituksessa huomioidaan myös työn alla olevan Lippulaivan laajennushankkeeseen ja Espoonlahden metroasemaan liittyvän kunnallisteknisen suunnitelman sisällöt. Espoonlahdenkadulle on laadittu katusuunnitelma, joka on toiminut tämän asemakaavan muutoksen lähtötietona.

2.1.9 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon kaupungin teknisen keskuksen kaupunkimittausyksikön laatima ja se täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

2.2 Selvitys alueesta

2.2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Espoonlahden keskuksessa alueen pääkadun Espoonlahdenkadun kaakkoispäädyssä. Kortteliin 34317 kuuluu yksi neljäkerroksinen asuin- ja liikerakennus, jossa kerrosalaa on 3153 k-m² sekä erillinen liikerakennus, jossa kerrosalaa on 147 k-m². Rakennukset ovat valmistuneet v. 1988.

Korttelin pohjois- ja itäpuolella on Majakkaniityn puisto, joka on metsäinen ja pusikoitunut jalankulku- ja pyöräyhteys Lokirinteestä ja Espoonlahdenkadulta Espoonlahden terveysasemalle.

Korttelia 34317 vastapäätä, Espoonlahdenkadun eteläpuolella on vuonna 1993 valmistunut kauppakeskus Lippulaiva, johon ollaan suunnittelemassa laajennusta ja sen yhteyteen uusia asuinkerrostaloja, joiden korkeus vaihtelee 9-16 asuinkerroksen välillä. Muutoksen mahdollistava asemakaavan muutos Espoonlahden keskus (Espoonlahden metroasema ja Lippulaiva, alue 410307) on saanut lainvoiman 31.8.2016.

Suunnittelualueen asukkaiden pysäköintipaikat sijaitsevat nykyisin n. 200 metrin päässä korttelissa 34324 (LPA), johon ajoyhteys on Tähystäjäkadulta.

2.2.2 Maanomistus

Korttelin 34317 tontin omistaa Espoon Asunnot. Majakkaniityn puistoalueen sekä katualueet Espoon kaupunki. Asemakaavan muutoksen myötä osa nykyistä kaupungin puistoaluetta siirtyy osaksi asuinkorttelia ja vastaavasti osa nykyistä asuinkorttelia katualueeksi.

Maanomistuskartta on liitteenä 4.

2.2.3 Rakennettu ympäristö (nykytilanne)

Maankäyttö

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Espoonlahden keskuksessa alueen pääkadun Espoonlahdenkadun kaakkoispäädyssä. Kortteliin 34317 kuuluu yksi neljäkerroksinen asuin- ja liikerakennus, jossa kerrosalaa on 3153 k-m² sekä erillinen liikerakennus, jossa kerrosalaa on 147 k-m². Rakennukset ovat valmistuneet v. 1988.

Korttelin pohjois- ja itäpuolella on Majakkaniityn puisto, joka on metsäinen ja pusikoitunut jalankulku- ja pyöräyhteys Lokirinteestä ja Espoonlahdenkadulta Espoonlahden terveysasemalle.

Korttelia 34317 vastapäätä, Espoonlahdenkadun eteläpuolella on vuonna 1993 valmistunut kauppakeskus Lippulaiva, johon ollaan suunnittelemassa laajennusta ja sen yhteyteen uusia asuinkerrostaloja, joiden korkeus vaihtelee 9-16 asuinkerroksen välillä. Tästä on vireillä asemakaavan muutos Espoonlahden keskus (Espoonlahden metroasema ja Lippulaiva, alue 410307).

Suunnittelualueen asukkaiden pysäköintipaikat sijaitsevat nykyisin n. 200 metrin päässä korttelissa 34324 (LPA), johon ajoyhteys on Tähystäjäkadulta.

Suunnittelualueen vastapäätä on vuonna 1993 valmistunut kauppakeskus Lippulaiva, johon on tehty voimakkaasti tehostettu asemakaavan muutos (vahvistettu 31.8.2016).

Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaava-alueella on nykyisin laskennallisesti noin 70 asukasta (1 asukas/45 k-m²) ja työpaikkoja kivijalan liiketiloissa ja erillisessä liikerakennuksessa noin kymmenkunta.

Laskennallinen tuleva asukasluku asemakaava-alueella n. 250 asukasta.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutosalue on osa voimakkaasti kehittyvää Espoonlahden aluekeskuksen ja metroaseman ydinvyöhykettä. Espoonlahden keskustan alueelle tavoitellaan vuoteen 2050 mennessä 7 500 uutta asukasta ja 2 000 uutta työpaikkaa, joista noin puolet sijoittuu 300 metrin vyöhykkeelle tulevan Espoonlahden metroaseman sisäänkäynneistä. Tiivistyvä ja tehostuva kaupunkirakenne tukee osana tätä kehityssuuntaa. Samalla edellytykset palveluiden lisäämiseksi ja niiden monipuolistamiseksi aluekeskuksessa paranevat ja joukkoliikenne liikkumisen muotona tulee houkuttelevammaksi.

Kaupunki-/taajamakuva

Asemakaavan muutosalueella on nykyisin vuonna 1988 valmistunut 4-kerroksinen asuinrakennus sekä yksikerroksinen erillinen liikerakennus. Rakennukset ovat huonokuntoisia ja ne ovat mittavan peruskorjauksen tarpeessa. Katutasossa rakennuksen kivijalkaliiketilat muodostavat tärkeän toiminnallisen paikan Espoonlahdenkadun pohjoispuolella. Liiketilat ovat osin ylikasvaneiden pensasistutusten takana.

Korttelin pohjois- ja itäpuolella oleva Majakkaniityn puistoalue on metsäinen virkistysyhteys, joka on osittain pusikoitunut, erityisesti asuinkorttelin reunalla.

Liikenne ja katualueet

Espoonlahdenkatu on nykyisin vehreä, koska kadun varrella, sen molemmin puolin ja osin keskelläkin on katupuita. Istutettu reunavyöhyke on osaksi nurmea, osaksi kivettyjä autopaikkoja (4 kpl), jotka ovat nykymitoitustun mukaan alimitoitettuja. Lisäksi korttelin 34317 kadun puoleisella osalla on pensaita. Lokirinne on tiiviisti mitoitettu 14,4 metriä leveä katutila joka Espoonlahdenkadun risteysalueella rajautuu molemmin puolisten rakennusmassojen välillä, Kadun reunoilla tontin puolella on nurmikaistat sekä pensas istutuksia ja puita. Kadun molemmin puolin on jalkakäytävät.

Pysäköinti

Korttelin 34317 pysäköinti sijoittuu kokonaisuudessaan omalle tontille kaksitasoiseen pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen. Nykyisin korttelin 43 autopaikkaa sijaitsevat n. 150 metrin päässä korttelin 34324 LPA-korttelialueella. Ajoyhteys nykyiseen pysäköintiin tapahtuu Ulappakadun ja Tähystäjänkadun kautta.

Yleistä pysäköintiä on nykyisin Espoonlahdenkadulla 4 autopaikkaa. Lisäksi Lokirinteellä ajoradan pohjoista reunaa käytetään pysäköintiin, vaikka varsinaisia pysäköintipaikkoja ei ole osoitettu.

Palvelut

Asemakaava-alueella, Espoonlahdenkadun puolella, on nykyisin kivijalkaliiketiloihin sekä erillisessä 1-kerroksisessa liikerakennuksessa, että asuinrakennuksen kivijalassa. Liike- ja toimistotilojen kokonaiskerrosala on rakennusluvan mukaan 500 k-m².

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on toimiva ja monipuolinen kunnallistekniikka, joka tullaan rakentamaan osittain uudelleen kauppakeskus Lippulaivan laajennukseen ja Espoonlahden metroaseman yhteydessä tehdyn kunnallisteknisen suunnitelman myö-

tä. Nykyiset johdot kulkevat nykyisillä katualueilla ja ne on rakennettu pääasiassa vuosina 1987-88 ja 1996. Johtojen sijainnit ja mahdolliset siirtotarpeet tutkitaan kaavoituksen yhteydessä tehtävän kunnallisteknisen yleissuunnittelun yhteydessä (Ramboll 2015-16).

2.2.4 Luonnonolosuhteet

Asemakaava-alue on pääasiassa rakennettua korttelialuetta, eikä sillä ole merkittävästi luontoaluetta. Korttelin pohjoispuolella on Majakkaniityn puistoalue ja ulkoilureitti, joka on osa Espoonlahden keskustaa kiertävää kevyen liikenteen reitistöä. Yhteyden nykyinen mitoitus asuinkerrostalokorttelin pohjoispuolella perustuu alkuperäisessä asemakaavassa olevaan vanhaan kevyen liikenteen alikulun tilanvaraukseen Lokirinne-kadun kohdalla. Puiston tämä osa on nykyisin pusikoitunut.

Alueella ei ole tehty liito-oravahavaintoja vuoden 2013-14 liito-oravien elinymäristökartoituksessa, eikä alueen läpi myöskään kulje liito-oraville tärkeää latvusyhteyttä.

2.2.5 Suojelukohteet

Asemakaava alueella ei ole kaavoituksella huomioitavia suojelukohteita.

2.2.6 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön pienenä häiriötekijöinä voidaan pitää liikenteen melua. Meluolosuhteet, joihin vaikuttavat ensisijaisesti Espoonlahdenkatu ja Espoonlahdentie, ovat kuitenkin sellaiset, että erillistä kaavamääräystä ei ole tarpeen kirjata. Melu huomiidaan joidenkin osan asuntoja osalla siten, että parvekkeet tulee lasittaa. Alue sijaitsee myös Ilmanlaadun kannalta suositusvyöhykkeellä, poislukien tornirakennuksen lounaisimman nurkan, joka sekin sijaitsee turvallisesti minimivyöhykkeellä. Korttelin piha-alueet ovat melukatveessa.

3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.1 Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on lisätä ja tehostaa asumista Länsimetron jatkeen Espoonlahden aseman välittömässä läheisyydessä 0-300 metrin vyöhykkeellä metroaseman sisäänkäynneistä, johon tavoitellaan n. 3700 uutta asukasta ja 1000 uutta työpaikkaa vuoteen 2050 mennessä. Asemakaavan muutos täydentää ja tiivistää kaupunkirakennetta ja muodostaa selkeästi suurmaisemassa havaittavan maamerkkimäisen massan Espoonlahden keskustan pääkadun, Espoonlahdenkadun kaakkoispäässä, urheilupuiston puolella. Asemakaavan muutos vastaa osaltaan, yhtenä osana laajempaa kehityskokonaisuutta asetettuihin tavoitteisiin.

Asemakaavan muutoksen hakija, Espoon Asunnot, perustelee kaavamuutoksen sisältöä sillä, että vuonna 1987 valmistuneet nykyiset rakennukset ovat mittavan peruskorjauksen tarpeessa. Olemassa olevien rakennusten purkamiseen on päädytty koska samalle tontille voitaisiin rakentaa olevaa enemmän ja kysyntää vastaavia, nykyvaatimusten mukaisia, esteettömiä vuokra-asuntoja, täyttäen myös kaupungin asettamat vuokra-asuntotuotantotavoitteet. Espoon Asuntojen pyrkimyksenä on toteuttaa tornitalo tarvittaessa niin, että osa talosta rakennutetaan omistusasunnoiksi tai vapaarahoitteisiksi vuokra-asunnoiksi, jolloin asuntojen omistussuhdejakauma on monipuolisempi.

Lokirinne 1:n kiinteistö sijaitsee Espoonlahden keskuksessa, joka kehittyy ja tiivistyy metron rakentamisen myötä. Tontin tehostamista tutkittaessa päädyttiin korkeaan rakentamiseen. Tontin tornitalo sijoittuu kaupunkikuvallisesti hyvään paikkaan ja on perusteltu sijainniltaan myös metroaseman välittömän läheisyyden vuoksi (n. 100 metriä metroaseman sisäänkäynnistä).

Sen läheisyydessä on lisäksi kehittyvät erinomaiset ja monipuoliset kaupalliset ja julkiset palvelut (terveys- ja kulttuuripalvelut). Lokirinne 1:n kaavamuutos on

osa Espoonlahden keskustan laajaa kehittämisohjelmaa, jolla vahvistetaan sen merkitystä ja houkuttelevuutta yhtenä Espoon viidestä aluekeskuksesta. Tavoite on lisäksi eheyttää nykyisin paikoin huonosti hahmottuvaa väljää kaupunkitilaa ja luoda laadukasta ja toiminnallista "kivijalkakauppojen jalankulkukaupunkia" ja kehitettävää jalankulun ja polkupyöräilyn verkkoa Espoonlahden keskustan reunoilla.

Asemakaavan muutos tiivistää osaltaan Espoonlahden keskuksen kaupunkirakennetta ja lisää asukasmäärää hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja monipuolisen ja kehittyvien palveluiden äärellä. Kaavoituksella vastataan myös Valtioneuvoston edellyttämään voimakkaaseen asumisen lisätuotantoon metroasemien läheisyydessä, mikä on kirjattu edellytykseksi valtionrahoituksen saamiseksi Länsimetron jatkeen rakentamiseen.

3.2 Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Espoonlahti on Espoon aluekeskuksista vähiten omavarainen kaupallisten palveluiden suhteen (Espoonlahden kaupallinen tarkastelu, Ramboll 2014). Lippulaivan ja Espoonlahden metroaseman asemakaavan muutoksessa (Espoonlahden keskus, alue 410307, vahvistunut 31.8.2016) on ratkaistu pääosa kaupallisten palveluiden sijoittuminen kauppakeskuksen ja metroaseman yhteyteen. Nyt tehdyssä asemakaavan muutoksessa täydennetään tavoitteita palveluiden ja paremman jalankulun ja polkupyöräilyn mahdollistavan keskustarakenteen muodostumista. Kivijalkakauppojen jalankulkukaupungin tavoitetta täydennetään muutoksella 550 k-m²:llä liiketiloja (nykyisin 500 k-m²) ja katuja levennetään sen verran että Lokirinteen länsireunalle saadaan mitat täyttävä jalkakäytävä ja pyörätie ja Espoonlahdenkadulle voidaan toteuttaa ns. laatureitin mitoitukset täyttävät erotellut jalankulku- ja polkupyöräilyalueet. Erityisesti jalankulkuympäristön laatu paranee, kun ympäristö on kaupunkimainen, korkea rakentaminen sovitettu alueen nykyiseen jsekä tulevaan mittakaavaan ja katu-taso on toiminnallisesti aktiivinen ja turvallisuus paranee kun eri kulkumuodoille on riittävästi tilaa.

Asemakaava huomio kaupunkikuvaa edellyttämällä erityisesti kadun ja julkisten alueiden suuntaan avautuvien julkisivujen korkeatasoisuutta ja niiden tehtävää kaupunkikuvan rikastuttajina.

3.3 Osallisten tavoitteet

Asukasmielipiteet

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 19.10.2015 ja joka oli nähtävillä MRA 27§:n mukaisesti ja joka oli nähtävillä 2.11.-1.12.2015. Erillinen asukastilaisuus pidettiin 2.11.2015 Mainingin koululla Espoonlahdessa.

Mielipiteitä saatiin neljä kappaletta. Lausuntoja ja kannanottoja ei pyydetty. Annetuissa mielipiteissä esiin nousi erityisesti huoli Lokirinteen liikenteen lisääntymisen vuoksi ja korkean rakentamisen soveltuvuudesta paikalle.

Asemakaavan muutosalueeseen on otettu ehdotuksessa mukaan myös osa Lokirinne-kadusta, jotta voidaan tehdä toimenpiteitä lisääntyvän liikenteen hallitsemiseksi

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 24.10.-21.11.2016. Lausuntoja ja kannanottoja saatiin 4 ja muistutuksia 1.

Muistutuksia saatiin yksi ja lausuntoja neljä. Muistutuksessa mainittiin että asemakaavan sisältö ei tue ekotehokkaan kaupunkirakenteen muodostumista ja heikentää alueen asukkaiden olosuhteita mm. pienentämällä nykyistä viheraluetta ja rakentamalla alueelle, jossa on melu- ja ilmanlaatuhaittoja. Lisäksi oli maininta piha-alueiden alimitoittamisesta leikki- ja oleskelupaikkojen suhteen.

Asemakaavaan on tehty nähtävillä olon jälkeen vain pieniä muutoksia. Kortteli-
pihalle on merkitty kaksi ohjeellista leikki- ja oleskelupiha-alueita, jotka osoitta-
vat valoisat leikki- ja oleskelualueet sekä aamu- että iltapäivällä. Kerrosalamer-
kintää on muutettu siten, että aikaisempi kokonaiskerrosala ja siihen sisältyvä
kaupankerrosala on erotettu asuin- ja liikerakentamisen kerrosalaksi. Kaa-
vaselostusta ja meluselvityksen otsikointia on täydennetty nähtävillä olon jäl-
keen.

3.4 Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökset

Asemakaavan muutoshankkeen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esitel-
ty kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuoden 2016 työohjelman käsittelyn yh-
teydessä syksyllä 2015.

Kaupunkisuunnittelulautakunta edellytti kokouksessaan 5.10.2016, jossa ase-
makaavaehdotus hyväksyttiin nähtäville (24.10.-21.11.2016), ohessa tehtäväk-
si vaihtoehtoisia tarkasteluita siten että kaava-alueen toteutuksesta tehdään
täydentäviä ratkaisuehdotuksia: "Vaihtoehtona on ensinnäkin lisätä kokonais-
rakennusoikeutta esimerkiksi siten, että yhden tornin sijasta toteutetaan mas-
soittelu kahtena erikorkuisena (tai samankorkuisena) tornina ja jalustan kerros-
lukua nostetaan. Toisena päävaihtoehtona on tornin madaltaminen joko koko-
naisrakennusoikeutta laskien tai massoittelua muuttaen. Vaihtoehtojen peruste-
luina esitetään kaupunkikuvalliset tekijät, varjostuksen vaikutukset, pysäköinnin
tarve ja sijoittelu sekä hankkeen taloudellisuus Espoon Asuntojen kannalta.
Tässä edellytetty vaihtoehtotarkastelu tuodaan kaupunkisuunnittelulautakun-
nan arvioitavaksi erillisenä asiana ja tästä annettavan palautteen jälkeen tapah-
tuu kaavan lopullinen käsittely, jota varten tuotettavaan aineistoon sisältyy Es-
poon Asuntojen laatima tarkennettu suunnitelma toteutuksen laatutasosta."

Suunnitelmaa tutkittiin tämän jälkeen kahdella päävaihtoehdolla, joissa mo-
lemmissa oli kaksi vaihtoehtoa. Ensimmäinen päävaihtoehto (1) sisälsi ase-
makaavaehdotuksen mukaisen yhden korkean tornin ja matalan lamellin rat-
kaisun. Tornien korkeudet olivat 22 (1A) ja 20 (1B) kerrosta. Toisena päävaiht-
oehtona (2) oli kahden tornimassan tutkiminen, jossa tornien korkeudet olivat
12 ja 16 kerrosta (2A) sekä 17 ja 21 kerrosta (2B).

Vaihtoehdot olivat kaupunkisuunnittelulautakunnassa päätettävänä 2.3.2017,
jonka päätöksenä oli edetä asemakaavan muutoksen hyväksymiskäsittelyyn
pääperiaatteella 1 (20 tai 22-kerroksinen torni).

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisen asuinkerrostalokorttelin
AK 34317 laajentaminen ja huomattava tehostaminen, aivan Espoonlahden
aluekeskuksen ytimessä, tulevan Espoonlahden metroaseman ja Lippulaivan
kauppakeskuksen välittömässä läheisyydessä. Asuinkerrostalojen kortteliin
34317 (AK) mahdollistetaan nykyisen rakennuksen korkuinen 4-kerroksinen
(IV) rakennusmassa, joka mukautuu Lokirinteen olemassa olevaan rakennus-
massaan ja säilyttää rauhallisen matalan katutilan, jossa valo-olosuhteet eivät
merkittävässä määrin muutu nykytilanteesta. Lisäksi asemakaavassa on erilli-
nen 22-kerroksinen (XXII) tornirakennus, joka muodostuu vahvana Espoonlah-
den tulevan metrokeskustan maamerkinä ja porttiaiheena urheilupuiston
suunnasta saavuttaessa Espoonlahdenkadun katutasoon edellytetään toteutet-
tavaksi liiketiloja.

Asemakaavan muutoksella kerrosala nousee nykyisesti 3 500 k-m²:stä 7 950 k-m²:llä 11 450 k-m²:iin. Kerrosala sisältää 550 k-m² katutasolle sijoitettavia liike-tiloja.

Asemakaavamääräyksissä edellytetään kaupunkikuvasta huolehtimista. Julkisivujen tulee olla korkeatasoiset ja kaupunkikuvaa rikastuttavat. Julkisivuissa tulee käyttää yhtenäisen aiheen muodostavia taideaiheita tai kuviointia.

Lisäksi maamerkkinäiseltä tornirakennukselta (ak-1- merkintä) edellytetään kaupunkivallisia tavoitteiltaan enemmän. Asemakaavamääräyksissä on huomioitu Espoon korkeanrakentamisen periaatteiden (2015) teemoja. Neljän alimman (*jalusta*) ja ylimpien (*huippu*) kerrosten tulee erottua tornin perusmasasta (*runko*). Julkisivuissa tulee käyttää yhtenäisen ilmeen mahdollistavaa yhtenäisen julkisivuaiheen muodostavia taideaiheita tai kuviointia. Tornirakennuksen julkisivu edellytetään toteutettavaksi harsomaisena kaksoisjulkisivupintana, jossa ulomman pinnan struktuuri on kerrosjakoa merkittävästi suurempaan mitakaavaan. Katutason aukotukset tulee toteuttaa näyteikkunamaisina. Kadun puolen sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöä sekä katutason kerroksen jäsentelyä tulee korostaa kaupunkikuvassa. Alimpaan kerrokseen saa toteuttaa jalankulkua ja rakennukseen liittyvien ulkotilojen parantamiseksi ja joustavamman käytön mahdollistavia arkadeja ja sisäänvetoja. Tornin alimmissa kerroksissa (2-4. Krs) tulee varautua siihen, että tilata voidaan asuntojen sijasta toteuttaa tai myöhemmin muuttaa toimistoiksi. Puistoalueen puolella kansirakenteen liittyminen yleisiin alueisiin tulee huolellisesti sovittaa maastoon luiskauksin tai tukimuurein ja liittymisvyöhyke tulee istuttaa. Pysäköintilaitoksen maanpinnan yläpuolelle tulevat rakenteet tulee käsitellä samalla laatutasolla kuin asuinrakennustenkin.

Liikenne ja katualueet

Espoonlahdenkadulle on tehty katusuunnitelma (Ramboll, 2016) Lippulaivan asemakaavanmuutoksen kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä. Se on ollut lähtökohtana myös tässä asemakaavan muutoksessa (Espoonlahden keskus, Lokirinne). Katusuunnitelmiin ei ole tarvetta tehdä muita muutoksia, kuin että katualueetta levennetään kahdella metrillä, mahdollistaen myöhemmin mitoitukseltaan riittävän (5,5 metriä) ja turvallisen polkupyöräilyn laatureitin mitoittamisen Espoonlahdenkadun pohjoisreunalla kaupungin polkupyöräilynedistämistämisstrategia huomioiden.

Asemakaavan tehostamisen myötä Lokirinteen ajoneuvoliikennemäärät lisääntyvät. Tästä johtuen asemakaavan muutoksessa varmistetaan auto- sekä jalankulku- ja polkupyöräliikenteen toimivuus. Lokirinteen puolella katualuetta levennetään 1,6 metrillä nykyisestä 14,4 metristä 16,0 metriin, jolloin lisääntyvän liikenteen vuoksi voidaan kadulla tehdä ajoneuvo-, jalankulku ja polkupyöräturvallisuutta parantavia toimenpiteitä. Asemakaavaehdotuksen katukartassa Lokirinne mitoitetaan siten, että sen luoteisreunaan voidaan sijoittaa 3,0 metriä leveä jalankulku- ja pyörätie sekä 2,5 metrin levyiset kadunvarsiautopaikat lyhytaikaiseen pysäköintiin. Varsinaiset ajokaistat on esitetty mitoitukseltaan 5,5 metrisiksi, mikä mahdollistaa turvallisen kohtaamisen eri suunnan ajoratojen välillä ja tonttiliittymän kääntösäteen pysäköintilaitokseen. Kadun kaakkoisreunassa on 2,5 m leveä jalkakäytävä. Lumitilaa on molemmilla puolilla 1,0 metriä, mikä on keskusta alueella tapahtuvan tehostetun lumenpoiston myötä riittävä mitoitus.

Pysäköinti

Korttelin 34317 pysäköinti sijoittuu kokonaisuudessaan omalle tontille kaksitasoiseen pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen. Nykyisin korttelin autopaikat sijaitsevat n. 150 metrin päässä korttelin 34324 LPA-korttelialueella. Asemakaavan edellyttämän asukaspysäköinnin laskennallinen määrä on 81-87 autopaikkaa. Pysäköintiin ajo pihakannen alle tapahtuu Lokirinteen alkupäästä, läheltä Espoonlahdenkadun liittymää. Pääsääntöisesti huoltoliikenteeksi laskettava ajo käyttää tätä yhteyttä mutta korttelipiha-alueen kunnossapito, jätehuolto ja muut erityistarpeet, esimerkiksi liiketilojen tavarantoimitus, voi käyttää kortte-

lin pohjoispuolista, puistoraittiin (Majakkaniitynkuja) liittyvää yhteyttä. Jalankulku- ja polkupyöräilyturvallisuus huomioiden sallittu huoltoajoyhteys on eroteltu jalankulku- ja polkupyöräyhteydestä.

Autopaikkojen lopullisesta määrästä voi rakennusluvassa hakea poikkeamaa, mikäli tarvittavat autopaikat ovat nimeämättömiä ja kokonaismäärä ylittää 50 autopaikkaa. Lisäksi tontille rakennettavasta valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallin tuotannolle voidaan lisäksi antaa rakennuslupavaiheessa 20% lievennys.

Lokirinteen ja Espoonlahdenkaduille sijoitetaan vähintään kuusi yleistä kadunvarsiautopaikkaa erillisiin pysäköintitaskuihin, jotka palvelevat lyhytaikaista saattopysäköintiä (mm. päiväkotit Lokirinne 2:ssa ja kadun varren liiketilat). Määrä tarkentuu myöhemmän katusuunnitelman yhteydessä tehtävien ratkaisuiden pohjalta.

Asemakaavassa autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti:

1ap/ 130 k-m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto.

1ap/ 200 k-m² liiketilojen kerrosalaa

1ap/ 75 k-m² toimisto- ja työtilojen kerrosalaa

Pelastusreitit ja puomitikasautojen nostopaikat sijaitsevat osin tontilla, osin kaualueella, johtuen tiivistä kaupunkimaisesta korttelirakenteesta. Majakkaniityn puistoalueelle sijoittuu lisäksi varaus tornirakennuksen sammutuspaikalle.

Palvelut

Espoonlahden keskustassa on lähitulevaisuudessa, metron valmistuttua erittäin monipuoliset ja hyvät kaupalliset palvelut kauppakeskus Lippulaivan yhteydessä. Asemakaavamuutoksessa esitetty kivijalkakauppojen toteuttaminen tukee ja monipuolistaa keskusta-alueen kaupallista tarjontaa. Asemakaavassa, tornirakennuksessa on lisäksi edellytetty varautumista alimpien kerrosten rakenteissa, että tilat voidaan joustavasti muuttaa tarvittaessa myös liike- ja työtiloiksi.

4.2 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 0,9 ha.

Korttelin rakennusoikeuden määrä on 11 450 k-m², jonka lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuolisia varasto- ja yhteistiloja sekä kiinteistön, jätehuollon ja pysäköinnin tilat. Kokonaiskerrosala sisältää katutasoon toteutettavaksi edellytetyt 550 k-m² liiketiloja. Korttelitehokkuus on noin $e_k = 2.89$ ja asemakaavan muutosalueen kokonaistehokkuus $e_{ak} = 1.31$.

Laskennallinen tuleva asukasluku asemakaava-alueella n. 250 asukasta.

4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1 Maankäyttö

AK-korttelialue

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK 34317) kaksi rakennusala. Lokirinne-kadun ja Espoonlahden kulmaukseen sijoitetaan enintään neljä kerroksinen (IV) L:n muotoinen asuinkerrostalo, jonka kokonaiskerrosala on 3 350 m². Katutasoon tulee sijoittaa liiketiloja 375 m². Rakennusmassa huomioi Lokirinteen luoteispuolella olevan asuinrakennuksen sopeutuen kadun nykyiseen mittakaavaan. Varjostus ja valo-olosuhteet Lokirinteellä eivät merkittävästi muutu esitetystä uudesta rakentamisesta. Korttelin eteläreunaan sijoittuu enintään 22-kerroksinen tornirakennus, jonka kokonaiskerrosala on 8 100 m². Lukuun sisältyy myös ensimmäiseen kerrok-

seen sijoitettavat 175 m² liiketiloja. Tornirakennuksen kerrokset 2-4 tulee toteuttaa siten, että niihin on mahdollista toteuttaa asuntojen sijasta myös liike-, palvelu- ja toimistotiloja, enintään 1100 k-m² annetusta kokonaiskerrosalasta. Korkea tornirakennus muodostaa vahvan maamerkin Espoonlahdenkadun eteläpäädyssä, josta alkaa Espoonlahdenkadun tiivis keskustavyöhyke ja tuleva urbaani metrokeskus. Torni sijoittuu paikkaan, jossa se ei varjosta muita olevia tai suunnitteilla olevia asuinrakennuksia.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varasto-, kerho-, harraste-, sauna-, pesutupa- ja kuivaustilat, väestönsuoja- sekä talotekniset ja jätehuollon tilat saa toteuttaa annetun kerrosalan lisäksi. Autopaikat saa toteuttaa annetun kerrosalan lisäksi. Korttelialueelle tulee toteuttaa asukkaiden kokoontumis- ja harrastetiloja vähintään 1% annetusta kokonaiskerrosalasta. Yhteistiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja ja ne voi toteuttaa kiinteistöjen välisin sopimuksin korttelikohtaisesti yhteisinä. Asuinrakennuksissa sallitaan asuntoihin liittyvät työtilat.

Asemakaavan muutoksessa tehdään maanvaihtoja siten, että nykyisestä AK-korttelialueesta (Espoon Asunnot) siirtyy Espoonlahdenkadun ja Lokirinteen ka-tualueeksi noin 224 m². Vastaavasti nykyisestä kaupungin omistamasta puisto-alueesta (VP) siirretään AK-korttelialueeksi noin 1174 m² alue, jolla mahdollis-tetaan tehostettavan korttelialueen tarkoituksenmukainen mitoitus, hulevesijär-jestelyt ja kaikkien asemakaavan edellyttämien autopaikkojen sijoittuminen pi-hakannen alaiseen pysäköintilaitokseen omalla tontilla. AK-korttelialueen pinta-alaksi muodostuu asemakaavan muutoksessa 3960m².

VP-alue

Majakkaniityn puistoaluetta supistetaan asemakaavan muutoksessa. Nykyinen, vanhentunut kaavallinen tilanvaraus Lokirinteen alittavasta kevyen liikenteen yhteydestä poistuu. Yhteys säilytetään ja vahvistetaan asemakaavan muutok-sessa. AK-korttelin puistonpuoleiseen reunaan sijoitetaan korttelin hulevesiä viivyttävä painanne, jolloin korttelin liittyminen puistoalueeseen tapahtuu halli-tusti.

Kaupunki-/taajamakuva

Asemakaavan muutosalue muodostuu kahdesta rakennusmassasta: neljä ker-roksisesta lamellitalosta sekä 22-kerroksisesta tornirakennuksesta. Matala ra-kennus mukautuu olemassa olevaan massaan ja muodostaa Lokirinteelle rau-hallisen matalan katutilan, jonka valo-olosuhteet eivät merkittävässä määrin muutu nykytilanteesta. Lisäksi korttelipihalle saadaan luonnonvaloa lännestä, il-tapäiväaurion suunnasta. Korttelin korkea rakennus muodostuu vahvana Espoonlahden tulevan metrokeskustan maamerkinä ja porttiaiheena, saavut-taessa urheilupuiston suunnasta.

Asemakaavamääräyksissä edellytetään kaupunkikuvasta huolehtimista: Jul-kisivujen tulee olla korkeatasoiset ja kaupunkikuvaa rikastuttavat. Julkisivuissa tulee käyttää yhtenäisen aiheen muodostavia taideaiheita tai kuviointia. Torni-rakennuksen julkisivu edellytetään toteutettavaksi harsomaisena kaksoisjul-kisivupintana, jossa ulomman pinnan struktuuri on kerrosjakoa merkittävästi suurempaan mittakaavaan. Katutason aukotukset tulee toteuttaa näyteik-kunamaisina. Kadun puolen sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöä sekä katuta-son kerroksen jäsentelyä tulee korostaa kaupunkikuvassa. Lisäksi torniraken-nuksen kohdalla (ak-1) edellytetään Espoon kaupungin korkean rakentamisen periaatteiden mukaisesti rakennuksen *jalustan*, *rungon* ja *huipun* muodostamis-ta. Tornirakennuksen neljä alinta kerrosta tulee toteuttaa siten, että ne erottuvat ylemmistä kerroksista ja niiden tulee muodostaa matalamman rakennusosan kanssa yhtenäinen ja tornin rungosta erottuva massa. Kerrokset 2-4 tulee to-teuttaa kerroskorkeudeltaan sellaisiksi, että ne mahdollistavat tilojen muuttami-sen myös liike- tai toimistotiloiksi. Ylimpiin kerroksiin edellytetään toteutettavan asukkaiden yhteistiloja.

Pysäköinti

Korttelin 34317 pysäköinti sijoittuu kokonaisuudessaan omalle tontille kaksitasoiseen pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen Pysäköintiin ajo pihakannen alle tapahtuu Lokirinteen alkupäästä läheltä Espoonlahdenkadun liittymää. Nykyisin korttelin autopaikat sijaitsevat n. 150 metrin päässä korttelin 34324 LPA-korttelialueella.

Asukaspysäköinnin laskennallinen määrä on noin 81-87 autopaikkaa. Autopaikkojen lopullisesta määrästä voi rakennusluvassa hakea poikkeamaa, mikäli tarvittavat autopaikat ovat nimeämättömiä. Lisäksi kaupungin omalle vuokra-asuntotuotannolle voidaan myöntää 20% pienennys autopaikkamäärästä. Lokirinteen ja Espoonlahdenkaduille sijoitetaan vähintään kuusi yleistä kadunvarsi-autopaikkaa erillisiin pysäköintitaskuihin, jotka palvelevat lyhytaikaista saatto-pysäköintiä (mm. päiväkotit Lokirinne 2:ssa). AK-korttelin pysäköintilaitokseen ajon sisäänkäynti sijoittuu Lokirinteelle, lähelle Espoonlahdenkadun risteystä. Pääsääntöisesti huoltoliikenteeksi laskettava ajo käyttää tätä yhteyttä mutta korttelipiha-alueen kunnossapito, jätahuolto ja muut erityistarpeet, esimerkiksi liiketilojen tavarantoimitus, käyttää korttelin pohjoispuolista, puistoraittiin (Majakkaniitynkuja) liittyvää yhteyttä. Jalankulku- ja polkupyöräilyturvallisuus huomioiden huoltoajoyhteys on eroteltu jalankulku- ja polkupyöräyhteydestä.

Asemakaavassa autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti:

1ap/ 130 k-m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto.

Nimeämättömyydestä voidaan rakennusluvan yhteydessä myöntää enintään 10% lievennys autopaikkojen määrästä (väh. 0,4 ap/asunto). Lisäksi Espoon kaupungin omaan tai muuhun ARA-rahoitteiseen tuotantoon kohdistuvaan pysäköintiin voidaan antaa edelleen enintään 20% lievennys.

1ap/ 200 k-m² liiketilojen kerrosalaa

1ap/ 75 k-m² toimisto- ja työtilojen kerrosalaa.

Yleistä pysäköintiä tulee toteuttaa 1ap/1 500 k-m² asuntokerrosalaa. Laskennallinen määrä on 6-7 autopaikkaa. Autopaikkoja on sovitettu asemakaavan muutosalueella Espoonlahdenkadulla ja Lokirinteessä kuusi, Espoonlahdenkadun katusuunnitelma (2016) huomioiden.

Pelastusreitit ja puomitikasautojen nostopaikat sijaitsevat osin tontilla, osin katualueella, johtuen tiivistä kaupunkimaisesta korttelirakenteesta. Majakkaniityn puistoalueelle sijoittuu lisäksi varaus tornirakennuksen sammutuspaikalle.

Palvelut

Espoonlahden keskustassa on lähitulevaisuudessa, metron valmistuttua erittäin monipuoliset ja hyvät kaupalliset palvelut kauppakeskus Lippulaivan yhteydessä. Asemakaavamuutoksessa esitetty kivijalkakauppojen toteuttaminen tukee ja monipuolistaa keskusta-alueen kaupallista tarjontaa. Asemakaavassa, tornirakennuksessa on lisäksi edellytetty varautumista alimpien kerrosten rakenteissa, että tilat voidaan joustavasti muuttaa myös liike- ja työtiloiksi.

4.3.2 Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Espoonlahdenkadun osalta on tehty katusuunnitelma (Ramboll, 2015) koko matkaltaan Lippulaivan asemakaavamuutoksen kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä. Se on ollut lähtökohtana myös tässä asemakaavan muutoksessa (Espoonlahden keskus, Lokirinne). Tältä osin ei ole tarvetta tehdä muita muutoksia em. suunnitelmaan, kuin että katualueetta levennetään kahdella metrillä, mahdollistaen myöhemmin mitoitukseltaan riittävän (5,5 metriä) ja turvallisen polkupyöräilyn laatureitin mitoittamisen Espoonlahdenkadun pohjoisreunalla kaupungin polkupyöräilynedistämistästrategia huomioiden.

Lokirinteen lisääntyvän liikenteen vuoksi asemakaavan muutoksessa varmistetaan auto- sekä jalankulku- ja polkupyöräliikenteen toimivuus. Lokirinteen puo-

lella katualuetta levennetään 1,6 metrillä nykyisestä 14,4 metristä 16,0 metriin, jolloin lisääntyvän liikenteen vuoksi voidaan kadulla tehdä ajoneuvo-, jalankulku- ja polkupyöräturvallisuutta parantavia toimenpiteitä. Asemakaavaehdotuksen katukartassa Lokirinne mitoitetaan siten, että sen luoteisreunaan voidaan sijoittaa 3,0 metriä leveä jalankulku- ja pyörätie sekä 2,5 metrin levyiset kadunvarsiautopaikat lyhytaikaiseen pysäköintiin. Varsinaiset ajokaistat on esitetty mitoitukseltaan 5,5 metrisiksi, mikä mahdollistaa turvallisen kohtaamisen eri suunnan ajoratojen välillä ja tonttiliittymän kääntösäteen pysäköintilaitokseen. Kadun kaakkoisreunassa on 2,5 m leveä jalkakäytävä. Lumitilaa on molemmilla puolilla 1,0 metriä.

Kevyt liikenne

Espoonlahdenkadun molemmin puolin on jalankulku- ja pyörätiet. Kadun pohjoisreunalle on suunniteltu polkupyöräilyn ns. laatureitti, joka osana laajempaa kokonaisuutta kulkee itä-länsisuuntaisesti tulevien metrokeskuksen kautta ja ohjaa alueen asukkaita. Polkupyöräilyn laatureitillä jalankulku ja polkupyöräily on erotettu toisistaan. Kaupungin polkupyöräilyn edistämisstrategia huomioon ottaen, asemakaavan muutoksessa on huomioitu laatureitin rakentaminen varuamalla sille nykyistä enemmän tilaa leventämällä Espoonlahdenkadun katualuetta. Tilanvaraus on yhteensä 5,5 metriä, jossa 2,5 metriä metriä leveiden jalankulku- ja polkupyöräreittien väliin jää 0,5 metrin suojavyöhyke, joka voidaan toteuttaa esimerkiksi kivettynä.

Lokirinteen katualueen levynnyksen yhteydessä mahdollistetaan myös leveä (3,5 metriä) pyörätieyhteys kadun länsireunalle, nykyisen jalkakäytävän sijasta.

Majannaniityn puistoraitti (Lokipolku) säilyy yhteytenä, vaikka puistoa supistetaan kun varauksesta Lokirinteen alittavasta jalankulku- ja polkupyöräyhteydestä luovutaan. Korttelin pohjoispuolella puisto muuttuu osalta matkaa jalankulku- ja polkupyöräraitiksi (Lokipolku), jonka kautta huoltoajo korttelin kansipihalle on sallittu siten, huoltoajo erotetaan kevyestä liikenteestä, jalankulku- ja polkupyöräilyturvallisuus säilyttäen. Muilta osin reitti säilyy nykyisen kaltaisena puistoraittina ja sen on osa Espoonlahden keskustan puistomaista jalankulku- ja polkupyöräilyverkostoa. Majakkaniitty liitetään mukanaan myöhemmin, arviolta vuonna 2017 käynnistettävään Espoon urheilupuiston yleissuunnitelman laatimiseen. Tässä vaiheessa puiston toiminnallista roolia ja mitoitusta tutkitaan tarkemmin osana laajempaa kokonaisuutta.

Alueen sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaikki korttelialueen autopaikat sijoitetaan rakennusten ja pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen. Ajoluiska pysäköintikellariin sijoittuu lähelle Lokirinteen ja Espoonlahdenkadun risteysaluetta. Aikaisemmin autopaikat ovat sijainneet noin 150 metrin päässä Tähtytäjänkadun varrella olevassa pysäköintipaikkojen korttelialueella (LPA 34324/1). Autopaikkojen siirtäminen omalle tontille edesauttaa jatkossa mahdollisen LPA 34324-korttelin ja siihen liittyvien muiden alueiden joustavamman kehittämisen. Korttelin 34317 pysäköinti sijoittuu kokonaisuudessaan omalle tontille kaksitasoiseen pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen. Nykyisin korttelin autopaikat sijaitsevat n. 150 metrin päässä korttelin 34324 LPA-korttelialueella. Asemakaava edellyttää enimmillään 87 autopaikan rakentamisen (0,5 ap/asunto). Pysäköintiin ajo pihakannen alle tapahtuu Lokirinteen alkupäästä.

Asukaspysäköinien laskennallinen määrä on noin 81-87 autopaikkaa. Autopaikkojen lopullisesta määrästä voi rakennusluvassa hakea poikkeamaa, mikäli tarvittavat autopaikat ovat nimeämättömiä. Lisäksi kaupungin omalle vuokra-asuntotuotannolle voidaan myöntää 20% pienennys autopaikkamäärästä. Lokirinteen ja Espoonlahdenkaduille sijoitetaan vähintään kuusi yleistä kadunvarsiautopaikkaa erillisiin pysäköintitaskuihin, jotka palvelevat lyhytaikaista saatto-pysäköintiä (mm. päiväkotit Lokirinne 2:ssa). AK-korttelin pysäköintilaitokseen ajon sisäänkäynti sijoittuu Lokirinteelle, lähelle Espoonlahdenkadun risteystä. Pääsääntöisesti huoltoliikenteeksi laskettava ajo käyttää tätä yhteyttä mutta korttelipiha-alueen kunnossapito, jätehuolto ja muut erityistarpeet, esimerkiksi

liiketilöjen tavarantoimitus, käyttää korttelin pohjoispuolista, puistoraittiin (Majakaniitynkuja) liittyvää yhteyttä. Jalankulku- ja polkupyöräilyturvallisuus huomioiden huoltoajoyhteys on eroteltu jalankulku- ja polkupyöräyhteudesta.

Asemakaavassa autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti:

1ap/ 130 k-m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto.

Nimeämättömyydestä voidaan rakennusluvan yhteydessä myöntää enintään 10% lievennys autopaikkojen määrästä (väh. 0,4 ap/asunto). Lisäksi Espoon kaupungin omaan tai muuhun ARA-rahoitteiseen tuotantoon kohdistuvaan pysäköintiin voidaan antaa edelleen enintään 20% lievennys.

1ap/ 200 k-m² liiketilöjen kerrosalaa

1ap/ 75 k-m² toimisto- ja työtilöjen kerrosalaa

Yleistä pysäköintiä tulee toteuttaa 1ap/1 500 k-m² asuntokerrosalaa. Laskennallinen määrä on 6-7 autopaikkaa. Autopaikkoja on sovitettu asemakaavan muutosalueella Espoonlahdenkadulla ja Lokirinteessä kuusi, Espoonlahdenkadun katusuunnitelma (2016) huomioiden.

Pelastusreitit ja puomitikasautojen nostopaikat sijaitsevat osin tontilla, osin katualueella, johtuen tiiviistä kaupunkimaisesta korttelirakenteesta. Majakkaniityn puistoalueelle sijoittuu lisäksi varaus tornirakennuksen sammutuspaikalle.

Julkinen liikenne

Matinkylästä Kivenlahteen kulkevan Länsimetron jatkeen on määrä aloittaa liikennöinti arviolta alkuvuodesta 2021, jolloin alueen saavutettavuus paranee huomattavasti ja laajempi alue ympäristöä tulee aluekeskuksen vaikutuspiiriin.

Kaavamuuotosalue rajautuu Espoonlahdenkatuun, joka vahvistuu Länsimetron jatkeen liityntäliikenteen myötä joukkoliikennekatuna.

4.3.3 Palvelut

Asemakaavan muutos mahdollistaa kaupallisten palveluiden lisäämisen Espoonlahden aluekeskukseen, tulevan metroaseman ja liityntäbussiterminaalien välittömässä läheisyydessä ja mahdollistaa liike-, palvelu- ja toimistotilöjen sijoittumisen kaupallisen magneetin (kauppakeskus Lippulaivan laajennus) välittömään läheisyyteen. Asemakaava edellyttää liiketilöjen toteuttamisen maantasokerrokseen (yht. 550 k-m²). Lisäksi se mahdollistaa toteutettavaksi 1100 k-m² liike-, palvelu- ja toimistokerrosalaa tornirakennuksen (ak-1) neljään alimpaan kerrokseen siten, että kerroskorkeudessa tulee huomioida muunneltavuuden mitoitus. Asemakaavan muutos tukee osaltaan Espoonlahden aluekeskuksen monitoiminnallisuutta, mahdollistamalla asumisen lisäksi muita toimintoja ja työpaikkoja. Laskennallisesti asemakaavan muutos tuottaa edellytettyjen liiketilöjen osalta noin 12 työpaikkaa.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavan korttelialueen ja katualueen rakentamisen vuoksi tehtäviä kunnallisteknisten johtojen siirtojen suunnittelua on tehty kaavoituksen yhteydessä aloitetun kunnallisteknisen yleissuunnittelun yhteydessä. Hulevesien ja tulvareittien osalta tarkastelualue on ollut asemakaavan muutosalueella laajempi. Espoonlahdenkadulla järjestelyt voitaneen pitää nykyisellään, joskin kadun alla poikittaisesti kulkevaa hulevesiputki jouduttaneen rakentamaan uudelleen tai suojaamaan maanalaisten tilöiden rakentamisen yhteydessä. Kaava-alueen hulevesiä tullaan johtamaan alueelta pois kolmeen suuntaan: Espoonlahdentorin ympäristöstä Merenkävijänkuja myöten Kipparinkadun ja Solmutorin ympäristöstä sekä Espoonlahdereitiltä Espoonlahdenkadun eteläosan sadevesiviemäriin. Osa Espoonlahden ja linja-autoterminalin sisältävästä korttelin osasta, liittyy Espoonlahdenkadun/Ulappakadun hulevesijärjestelmiin.

4.3.5 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Maaperä on pääasiallisesti normaalisti rakennettavaa (rakennettavuusluokka 2), mikä mahdollistaa maavaraisen perustamisen. Maaperä on pääasiassa moreenia ja osittain kallio on pinnassa.

4.3.6 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Asemakaava alueella oleva luontoympäristö on Majakkaniitynpuisto (VP), joka säilytetään. Puistoalue pienenee nykyisestä n. 950 m² mutta muodostuu nykyistä eheämmäksi ja laadukkaaksi puistoksi. Puistolla ei ole merkittävää virkistysarvoa mutta se on osa Espoonlahden keskustaa kiertävää paikallisesti tärkeää viher- ja virkistysyhteyttä ja toimii välittävänä vyöhykkeenä tiiviimmän kaupunkirakenteen ja avoimen Espoonlahden urheilupuiston välillä.

4.4 Kaavan mukaiset suojelukohteet

Asemakaavan muutosalueella ei ole kaavalla suojeltavia luonto- ja kulttuuriympäristökohteita.

4.5 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tehty meluselvitys (Ramboll Oy, 2016), jonka mukaan julkisivuihin ei kohdistu asemakaavassa huomioitavaa lisäääneneristystarvetta. Julkisivuihin kohdistuu enimmillään 63 dB:n keskiäänentaso, jolloin julkisivuissa tulisi olla 28 dB:n ääneneristävyys (sisälle kantautuvan liikennemelun ohjearvo on 35dB). Asuinrakennusten nykyisten rakenteiden lähtökohtainen ääneneristävyys on noin 30 dB, joten erillistä kaavamerkintää ei tarvita tämän saavuttamiseksi. Parvekkeet tulee lasittaa kadun puoleisilla julkisivuilla kaikissa rakennuksissa. Ulko-oleskelualueiden päivämelutason vaatimus 55 dB täyttyy leikki- ja oleskelualueiden osalta sekä nyky-, että ennustetilanteissa. Mallinnus on tehty v. 2040 ulottuvalla liikenne-ennusteella, jossa Espoonlahdenkadun kaakkoispäädyn liikennemääräksi on arvioitu 3 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tilanteessa on huomioitu Lippulaivan laajennuksen asemakaavan muutoksessa esitetty asiakaspysäköintiin ajo kolmen eri suunnasta tulevan ajorampin kautta (nykyisin kaksi).

Ilmanlaatu

Kaikki asuinrakennukset sijoittuvat vähintään minimietäisyydelle ilmanlaadun suosituksetäisyyksistä (HSY 2014). Asemakaava-alueen ilmanlaatuun vaikuttavat Espoonlahdentien ja Espoonlahdenkadun liikennemäärät. Ilmanlaatatarkastelussa on huomioitu vuoden 2040 ennustetilanne sekä joukkoliikenteen käytön painotus 200 metrin vyöhykkeellä metroasemasta ja linja-autoterminalista. Suosituksetäisyys (21m) täyttyy ilmanlaadun kannalta kuormittavammalta Espoonlahdentieltä (ennustetilanne 10500 ajoneuvoa/vrk), aivan tornirakennuksen eteläisintä kulmaa lukuun ottamatta. Minimietäisyys toteutuu Espoonlahdenkadulla suosituksetäisyys (10m) täyttyy myös. Kaava-alueella ei ole herkkiä toimintoja, eikä asemakaavamääräyksissä ole edellytetty erityistoimenpiteitä ilmanlaadun osalta. Ilmanlaaturajat on esitetty selostuksen liitteessä 9.

Tuulisuus

Tuulen vaikutuksista korkean rakentamisen yhteydessä pyydettiin asiantuntijalausunto (Ramboll, 2016). Muutoksen alaisessa korttelissa voidaan olettaa, että ei korkeaan rakentamiseen liittyvä tuulisuus aiheuta siellä merkittävää epämuokavuutta. Asemakaavamääräyksessä 7§ edellytetään rakennusluvan yhteydessä tehtäväksi tarkempi tuulisuusselvitys ja toteuttaa tarpeen niin edellyttäessä, katos ja suojarakenteita suojaamaan katutilaa ja oleskelupihaa siten, että niissä saavutetaan olosuhteet huomioiden paras mahdollinen mukavuusluokka.

Asemakaava-alueen nimistöön ei tule muita muutoksia, kuin Majakkaniityn puistoraitin länsipäähän, johon muodostetaan yleiselle jalankulkulle ja polkupyöräilylle osoitettu katualue. Uusi katualue nimetään viereistä katua mukaillen nimellä **Lokipolku - Loggstigen**.

ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutos täydentää ja tiivistää Espoonlahden keskuksen kaupunkirakennetta ja tukee alueen yleisiä kehittämisedellytyksiä vahvaksi aluekeskukseksi tulevan metroaseman ja kehittämishankkeiden myötä.

Tämä asemakaavan muutos vastaa osaltaan niihin suuriin kaupunkirakenteen tiivistämistarpeisiin, ollen jatkoa aikaisemmin vahvistuneelle kauppakeskus Lippulaivan laajennuksen ja metroaseman asemakaavan muutokselle (Espoonlahden keskus, Lippulaiva ja Espoonlahden metroasema, aluenro 410307).

Asemakaava mahdollistaa asuinkerrosalan huomattavan lisäyksen ja laskennallisesti noin 180 uutta asukasta (yhteensä n. 255 asukasta) ja monipuolistaa kivijalkakauppapaikoilla alueen kaupallista tarjontaa suuren kauppakeskuksen rinnalla.

Liiketilojen rakentaminen tasapainottaa kaupan sijoittumista myös Espoonlahdenkadun pohjoispuolelle ja tuottaa aktiivista ja toiminnallista kaupunkitilaa. Asemakaava mahdollistaa myös toimisto- ja palvelutilojen sijoittamisen tornirakennuksen neljään alimpaan kerrokseen, mikä osaltaan parantaa tilannetta työpaikkakerrosalan lisäämiseksi aluekeskuksen keskeisimmillä paikoilla.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan, valmiiksi rakennetun katuverkon varaan. Uusi rakentaminen ei edellytä kunnallistekniikan päivittämistä tai lisärakentamista. Alueen johtoja (mm. vesijohdot sekä kaukolämpöputki) ei ole välttämättä siirtää uuteen sijaintiin.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaava-alueen suunnitelmat eivät vaikuta merkittävästi työn alla olevaan Espoonlahdenkadun (syksy 2016) kunnallisteknisiin suunnitelmiin ja hyväksytyyn katusuunnitelmaan. Lokirinteen katualueen levennys huomioidaan suunnitteluprosessissa myöhemmin. Espoonlahdenkadulla levennyksen myötä voidaan toteuttaa polkupyöräilyn laatureitti.

Lokirinteen liikenne tulee lisääntymään kadun Espoonlahdenkadun puoleisessa päässä kun muutoksen alaisen asuinkorttelin AK 34317 kaikki autopaikat sijoitetaan pihakannen alle. Lokirinteen liikennemäärät eivät kuitenkaan merkittävästi lisäännä ja näkyvin liikennemäärien lisäys ajoittuu normaaleihin huippu-tunteihin. Kaavassa on huomioitu liikenteen toimivuuden varmistaminen ja parempien jalankulku- ja polkupyöräilyolosuhteiden kehittäminen mitoittamalla Lokirinnettä leveämmäksi.

Alueen vesihuolto ja sähkönjakelu ei edellytä lisätarpeita nykyisestä tai suunnitellusta tilanteesta. Tornirakennuksen tieltä väistyvä puistomuuntamo korvataan likimain samalla paikalla Majakkaniityn puistossa.

Asemakaavan muutoksessa hulevesien johtamisen kannalta vettä läpäisemättömyyttä pintaa muodostuu lisää nykyiseen, yhteensä noin 2 500 m². Kaavaratkaisussa on esitetty nykyiseen maanpintaan sovitettu biosuodatusta toteuttava hulevesipainanne, korttelialueen puiston puoleisessa tontinosassa. Mitoitustarpeeksi on edellytetty 0,5 m³ viivytystä/100 m² päällystettyä pintaa eli yhteensä 12,5 m³. Hulevesipainanteen muotoilussa ja sijoittelussa on huomioitu, että Majakkaniityn puistoraitit voidaan säilyttää nykyisellään ja että se ei ole esteenä suunnitellun tornirakennuksen uloskäynnille. Hulevesien purkamiselle on esi-

tetty vaihtoehtoiset purkireitit Espoonlahdenkadun hulevesiviemäriin tai Majakkaniityn puiston avo-ojaan.

Syksyllä käynnistytävissä Espoonlahden keskuksen hulevesiverkon mallinnustyössä selvitetään tarkemmin koko keskusta-alueen hulevesiverkon kapasiteetin riittävyys nykyiset ja arvioidut tulevat maankäytön suunnitelmat huomioiden. Tässä kaavamuutoksessa esitettyä hulevesien viivytyksen mitoitusta on mahdollisuus tarkentaa asemakaavan hyväksymisvaiheessa, jos selvityksen mukaan se on tarpeellista.

Espoonlahdenkadun ja Lokirinteen alla olevaankunnallisteknistä verkostoon ei kohdistu muutostarpeita. Lokirinteessä johdot ovat ajoradan alla ja Espoonlahdenkadulla kevyen liikenteen raitin alla.

5.3

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Asemakaavassa rakentamista lisätään nykyisen Espoonlahdenkadun kaakkoispäässä. Rakentamisella, erityisesti korkealla tornirakennuksella on vaikutusta sekä alueen paikallismaisemaan, että suurmaisemaan. 22-kerroksinen torni on Espoonlahden aluekeskusta rajaava maamerkki, jonka sijoittuminen muuhun ympäröivään rakentamiseen on tutkittu huolella. Nykyisten rakennusten suoriin näköaloihin torni ei vaikuta. Amiraalinmäen lähin kerrostalo sijaitsee noin 150 metrin päässä asemakaavan uudesta tornista, ja ne avautuvat suuntiin, joista ei ole suoraa näköyhteyttä torniin. Lokirinne 2:n itään Lokirinteen suuntaan avautuvista rakennuksista näkyy torni mutta välissä on kaavamuutoksessa esitetty 4-kerroksinen asuinrakennus ja eteäisyyttä muodostuu noin 80 metriä. Suurin osa rakennuksen asunnoista avautuu Espoonlahdenkadulle. Solmukuja 2 sijaitsee noin 75 metriä tornista ja sen pääavautumissuunta on länteen ja etelään.

Tulevan tornirakennuksen varjostusta on tutkittu (varjostustarkastelu, Avanto Arkkitehdit, 2016), eikä se aiheuta merkittävää haittaa olevilla asuinrakennuksille tai niiden oleskelualueille. Lokirinne 4:ssä sijaitseva leikkipuisto varjostuu osaksi aamupäivää (n. klo 10-11). Samoin Lokirinne 2:n piha-alue, joskin nykyisetkin rakennuksetkin varjostavat osaa piha-aluetta. Pääasiassa varjot lankeavat Amiraalinmäen etelärinteessä olevien pysäköintialueiden suuntaan sekä iltaapäivän ja ilta-ajan varjot terveyskeskuksen suuntaan. Koska terveyskeskuksen palvelut sijoittuvat pääasiassa aamu- ja päiväkäyttöön, on tornin varjostuksen tuottama haitta käyttäjille melko pientä. Näiltä osin tornin sijainti myös suhteessa muuhun olevaan ja tulevaan asuntorakentamiseen on lähes optimaalinen. Varjostustarkastelussa on tutkittu varjostusolosuhteita tarkastelemalla keskimääräistä tilannetta kevät- ja syyspäivän tasauksen osalta (20.3/22.9) sekä keskikesän tilanteessa (20.6).

Majakkaniityn puistoalue pienenee asemakaavan muutoksessa. Puisto ja siihen liittyvä raittiyhteys (Lokipolku) parannetaan rakentamisen yhteydessä ja nykyinen, hieman pusikoitunut virkistysyhteys toteutetaan nykyistä kaupunkimaisempana ratkaisuna, jolloin myös alueen käytettävyys, turvallisuus ja sosiaalinen kontrolli paranee nykytilanteesta. Korttelialueella toteutettava hulevesipainanne ja istutettava reunavyöhyke liittyy korttelin luontevasti osaksi puistoalueen maisemallista kokonaisuutta.

5.4

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Asuinkerrostalojen korttelialueelle mahdollistetaan nykyisen rakennuksen korvauksena 4-kerroksinen (IV) rakennusmassa sekä erillinen 22-kerroksinen (XXII) tornirakennus. Matalampi rakennus sijoittuu Lokirinteen ja Espoonlahdenkadun kulmaan ja sopeutuu massaltaan olemassa olevaan säilyvään rakennuskantaan, luoden Lokirinteen mittakaavasta rauhallisen ja tasapainoisen. Tornirakennus sijoittuu Espoonlahden aluekeskuksen pääkadun alkuun ja on luonteeltaan maamerkkimäinen aluekeskuksen pääkadun pääte. Soukanväylän ja Urheilupuiston suunnasta se erottuu selkeästi suurmaisematilassa mutta Espoonlahdenkadulla sen kontrasti tulevaan kauppakeskus Lippulaivan asemakaavan muutoksen mukaisiin rakennusmassoihin on vähäisempi. Yksittäinen torni

muodostaa Espoonlahdenkadulle päätteen, jättäen kuitenkin myös riittävästi väljyyttä ympärilleen ja olemassa olevan rakennuskannan välille. Muutos on osa Espoonlahden keskustan ja erityisesti Espoonlahdenkadun varren voimakasta kehittämistä.

Asemakaavan ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on massoitteleva tutkittu myös kahdella matalammalla rakennusmassalla mutta kaupunkikuvan ja varjostuksen kannalta yhden tornin malli on soveltuvampi ratkaisu paikalle.

Asemakaavamääräyksissä on edellytetty korkeatasoista toteutusta julkisivujen osalta ja torniosaa koskevat erityismääräykset, jotka noudattavat Espoon korkeanrakentamisen periaatteiden tavoitteita. Tornien osalta asemakaavassa on annettu kaupunkikuvallisia määräyksiä. Tornirakennuksen kerrosalalle (ak-1) on annettu määräys: ”julkisivut toteutetaan harsomaisina, koko julkisivupintaa yhtenäisesti peittävinä kaksoisjulkisivuina, jossa uloimman pinnan struktuuri perustuu kerrosjakoa merkittävästi suurempaan mittakaavaan. Rakennuksen kerrokset 2-4 tulee toteuttaa kerroskorkeudeltaan sellaisiksi, että ne voidaan muuttaa myös liike-, palvelu- tai toimistotiloiksi. Alimman kerroksen kerroskorkeuden tulee olla suurempi kuin muissa kerroksissa. Kadun ja puiston puoleisten julkisivujen tulee muodostua kaupunkikuvalliseksi kohokohdiksi. Ylimpien kerrosten arkkitehtuurin jäsentelyn ja massan tulee muodostaa kaukomaisemassa erottuva alue ja niihin tulee sijoittaa asukkaiden yhteistiloja”.

Lisäksi liiketilojen sijoittaminen katutason kerroksiin tuottaa pienimittakaavaisempaa ja toiminnoiltaan aktiivista kaupunkitilaa. Espoonlahdenkatu on nykyisellään km. 32 metriä leveä ja suora katutila, joten se antaa osaltaan riittävästi väljyyttä kaupunkirakenteeseen. Mittakaava luo osaltaan pohjaa aluekeskusten tulevaisuuden suuntaviivoille voimakkaasti tehostettavana metroasema-aluekeskuksena.

5.5

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

Asemakaavan mukainen rakentaminen aiheuttaa väliaikaista, melu- ja pölyhaittaa lähistön asukkaille sekä Majakkaniityn puiston virkistyskäyttöön, että reitin väliaikaiseen katkaisemiseen. Rakentamisen aikana järjestetään mahdollisimman toimivat ja turvalliset väliaikaisreitit Lokirinteeseen. Tarkkaa toteutusaikataulua ja vaiheistusta ei ole vielä tiedossa. Vaiheistukseen ja liikennejärjestelyihin liittyy myös kauppakeskus Lippulaivan laajennuksen ja siihen liittyvät uudet liikennejärjestelyt Espoonlahdenkadulla.

Asemakaava-alueelle ei kohdistu merkittäviä melu- ja ilmanlaatuhaittoja. Asemakaavan mukainen rakentaminen tuottaa jonkin verran nykyistä tilannetta enemmän varjostusta. Vaikutukset koskevat lähinnä Espoonlahdenkatua (aikaisin aamulla, n klo 8-10) ja osittain Lokirinne 2 asuinkerrostalojen piha-alueita ja viereisen puistoalueen leikkipaikka aamupäivän tunteina (n. klo 10-11) lähinnä talviaikana. Kesällä varjostus ei korkeammalta paistavan auringon vuoksi ulotu edelle mainituille alueille. Kokonaisuudessaan varjostuksesta ja korkean rakennuksen mahdollisista muutoksista ympäröivien asuinrakennusten näköaloihin ja maisemiin voidaan pitää vähäisenä, erityisesti Espoonlahden keskustan kehittämistavoitteiden viitekehys huomioiden.

Korkean rakennuksen hetkittäin vahvistava vaikutus välittömän lähialueen tuulisuuteen koskee asemakaavan muutosaluetta ja osaksi Espoonlahdenkadun katutilaa. Tuulisuuden haittojen ennaltaehkäisy mahdollisuuksia on huomioitu kaavamääräyksissä ja niiden estäminen tutkitaan tarkemmin myöhemmin rakennusluvan yhteydessä tehtävissä tuulisuusmallinnuksissa, jossa otetaan kantaa tarvittaviin katos- tai muihin rakenteisiin. Varsinaista pitkäaikaiseen oleskeluun tarkoitettua julkista tilaa ei sijoitu Espoonlahdenkadun varteen.

Korttelipihan leikki- ja oleskelualueet ovat tiiviisti mitoitettuja. Kaavamerkinnässä on osoitettu kaksi ohjeellista leikki- ja oleskelualueutta, jotta valoisaa ja pie-

nilmastollisesti suotuisaa oleskelupihaa on asukkailla vuorokauden eri aikoina. Pääasiallinen leikki- ja oleskelualue avautuu viereisen Majakkaniityn puistoalueen suuntaan tehden pihan näkymät avarammiksi ja hyödyntäen puistoalueen vehreyttä, siten kompensoiden tiukkaa tilamitoitusta. Paikka on varjostuksen osalta paras aamupäivän tuntien osalta. Iltaapäivän tunteina varjostamaton, pienempi leikki- ja oleskelualue voidaan sijoittaa tontin keskiosaan. Leikkipaikkojen vähimmäismitoitukset täyttävät pienten leikki-ikäisten lasten tarpeet. Lisäksi asemakaava-alueen välittömässä läheisyydessä (n. 20 metriä), Lokirinnekadun länsipuolella on kunnallinen Kongsberginpuiston leikkipaikka, joka täydentää korttelin leikkimahdollisuuksia. Lisäksi läheisessä Espoonlahden urheilupuistossa on lähivirkistystoimintoja pienpelikenttineen ja leikki- ja kiipeilyteelineineen. Ympäristöministeriön Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa G1 kohdassa 4.3 viitataan MRL:n 155§ 1 momenttiin, jossa ”asuinrakennuksen yhteyteen tulee järjestää riittävästi ulkotilaa, leikkipaikkoja ja oleskelualueita varten. Tilojen riittävyttä arvioitaessa voidaan ottaa huomioon myös lähiympäristön tarjoamat vastaavat tilat ja alueet”.

Vaikutuksen työpaikkoihin ja palveluihin

Asemakaavaratkaisu tuo laskennallisesti noin 14 (1 työpaikka/40 k-m2 kaupan tiloja) uutta työpaikkaa kadun varren liiketiloihin. Mikäli tornirakennuksen alimpiin neljään kerrokseen toteutetaan kaavan sallima määrä toimistotilaa tuottaisi se laskennallisesti noin 22 toimistotyöpaikkaa (1 työpaikka/50 k-m2 kaupan tiloja). Työpaikkojen määrä ei ole merkittävä, mutta osaltaan vastaavat tavoitteita lisätä työpaikkojen määrää Espoonlahden keskuksessa.

Vaikutukset liikkumiseen

Kaava-alueelta on hyvät liikenneyhteydet pääväylille (Kivenlahdentie ja Länsiväylä) sekä alueen sisäisille pääkaduille Espoonlahdenkadulle ja Espoonlahdentielle. Asemakaavan muutosalueeseen liittyy myös osa Lokirinnettä, jonka uudessa mitoituksessa huomioidaan liikenteen toimivuus sekä kaikkia käyttäjäryhmiä palvelevat turvalliset jalankulku- ja polkupyöräily-yhteydet. Majakkaniityn Lokipolkua levennetään siten, että korttelin kohdalla se muuttuu rakennetuksi ja nykyistä leveämmäksi kovapintaiseksi kevyen liikenteen raitiksi.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Uudet asuinkorttelit ja lisääntyvä asukasmäärä lisää alueen elinvoimaisuutta mahdollistamalla mm. paremmat palvelut ja korkealuokkaisen rakennetun lähiympäristön, mm. puistot ja kevyenliikenteen raitit. Vaikka nykyinen Majakkaniityn puisto pienenee, sen merkitys osana keskustan kevyen liikenteen verkostoa paranee. Tiiviimpi kaupunkirakenne ja alueen liittyminen vahvemmin muuhun rakennettuun kaupunkiympäristöön parantaa sen sosiaalista kontrollia. Lähtökohtaisena tavoitteena on segregaaion vähentämiseksi, että tuetun vuokra-asumisen lisäksi hankkeeseen tulee myös omistus- ja vapaarahoitteista vuokra-asumista.

5.6

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutos eheyttää ja tiivistää Espoonlahden keskuksen kaupunkirakennetta ja tuottaa osaltaan tavoiteltua monitoiminnallista kaupunkia tulevan metroaseman ja liityntäbussiterminaalin sekä kauppakeskus Lippulaivan välittömässä läheisyydessä.

6

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1

Rakentamisaikataulu

Asemakaavan mukaista rakentamista voidaan alkaa toteuttamaan koko laajuudessaan kun se on hyväksytty ja saanut lainvoiman.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1 Suunnittelun vireilletulo ja suunnittelua koskevat päätökset

Vireilletulo

Asemakaava oin tullut vireille Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 19.10.2015.

Sopimukset

Asemakaavan muutos edellyttää maankäytösopimusta sekä maanvaihto- ja/myyntiä Espoon Asuntojen ja kaupungin välillä. Sopimusneuvottelut hoitaa kaupungin tonttiyksikkö.

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 19.10.2015), joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä 2.

Kaavaselostuksen kohdassa 5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset, on arvioitu hankkeen vaikutukset rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, ihmisten elinoloihin sekä luontoon ja maisemaan.

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat ja kiinteistönomistajat, maanomistajat, yritykset, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, viranomaiset ja ulkopuoliset lausunnonantajat.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto asetetaan nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti ja siitä kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdissä sekä lähetetään kirjeellä ilmoitus osallisille asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta kuuluaan kirjeellä osallisia. Valmisteluaineistosta pyydetään tarvittaessa toimialojen kannanotot. Osallisilla on määräaikaan mennessä mahdollisuus ilmaista mielipiteensä kirjallisesti. Valmisteluaineistosta saatujen mielipiteiden lyhennelmiin ja vastineisiin voi myöhemmin tutustua kaavaehdotuksen nähtävilläolon yhteydessä. Valmisteluaineistoon voi tutustua Espoo kaavoituksen verkkosivuilla <http://www.espoo.fi>).

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti ja siitä kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdissä sekä lähetetään kirjeellä ilmoitus osallisille. Nähtävilläoloaikana on mahdollisuus jättää muistutus määräaikaan mennessä. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot asiantuntijaviranomaisilta. Ehdotuksesta muistutuksen antaneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto. Mikäli allekirjoittaneita on useita, toimitetaan kannanotto ensimmäiselle allekirjoittaneelle.

Mikäli asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, asetetaan se uudelleen nähtäville MRA 32 §:n mukaisesti. Nähtäville asettamisessa noudatetaan edellä (MRA 27 §) esitettyä menettelyä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta siirtää kaavanmuutoksen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi, mikäli kaupunginhallitus päättää kaavan toteuttamiseen liittyen maankäytösopimuksen hyväksymisestä. Muussa tapauksessa kaavamuu- toksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta. Hyväksymispäätöksen jälkeen muistuttajille ilmoitetaan tehdystä päätöksestä ja lähetetään muistutusten vastineet. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

7.3 Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Suunnittelu

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä Espoon Asuntojen arkkitehtikonsultin Avanto Arkkitehdit Oy:n Anu Puustisen ja teknisen konsultin Ramboll Oy (Liisa Peltola ja Pekka Väinölä) kanssa.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta on vastannut arkkitehti Patrik Otranen. Kaavoitustyöryhmässä ovat mukana myös Juhani Lehikoinen (suunnitteluinsinööri) ja Mikla Koivunen (maise- ma-arkkitehti) ja Kaupunkitekniikan keskukselta ohjauksesta on vastannut Kai- sa Kauhanen.

7.4 Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus

Ajankohta	Käsittelytieto
19.10.2015	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville.
2.11.-1.12.2015	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä (MRA §30).
2.11.2015	Asukastilaisuus Mainingin koululla (Espoonlahden keskus).
5.10.2016	Kaupunkisuunnittelulautakunta: hyväksyminen nähtäville (MRA §27) muutoksin. Kaupunkisuunnittelulautakunta edellytty tehtäväksi lisätarkasteluja vaihtoehtoin massaottulun suhteen.
24.10.-21.11.2016.	Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä.
2.3.2017	Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli tehdyt vaihtoehtoiset tarkastelut mas- soittelun, kerrosluvun, kerrosalan ja varjostustutkielmien osalta ja päätti, että hyväksymiskäsittelyyn tuodaan alkuperäinen yhden tornin vaihtoehto.
26.4.2017	Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää asemakaavan hyväksymistä kaupun- ginvaltuustolle.

ESPOON KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Patrik Otranen
Arkkitehti

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelupäällikkö