



Asianumero 4401/2022
5054/2020
922/2015
Aluenumero 115605
110617

115605 Leppävaaranaukio

Asemakaavan muutos

51. kaupunginosa, Leppävaara

Osa korttelia 51310-51312,

katu- ja liikennealueet

Muodostuu uusi kortteli 51128

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7438.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Leppävaaran keskustassa rantaradan eteläpuolella. Alue rajautuu etelässä Leppävaarankatuun ja pohjoisessa rata-alueeseen. Suunnittelualueen koko on noin 6,7 hehtaaria.

Leppävaaranaukio kaavamuutos on irrotettu erilliseksi kaavamuutokseksi Leppävaaran keskustan alue 110617 kaavamuutoksesta ehdotusvaiheen jälkeen. Leppävaaran keskus kaavamuutos on ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä netissä Leppävaaran keskus pohjoinen I Ydinkeskus -nimisenä, alue 110617.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja 7.2.2017 ja 20.2.2018 kirjatulla hakemuksilla.

Kaavasta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2013 Leppävaaran aluekeskuksen kehittäminen.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Tiina Piironen (asemakaavoitus)

Puh. 043 824 6897

etunimi.t.sukunimi@espoo.fi

Tarja Pennanen (liikennesuunnittelu)

Puh. 046 877 3002

Ina Westerlund (maisemasuunnittelu)

Puh. 040 636 9256

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	7
1.1	Alueen nykytila	7
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	7
1.3	Suunnittelun vaiheet	8
2	Lähtökohdat	14
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	14
2.2	Aluetta koskevat erityisesti toimivien yhdyskuntien ja kestävän liikkumisen, tehokas liikennejärjestelmän, elinvoimainen luonto- ja luonnonvarat tavoitekokonaisuudet sekä uusiutumiskykyinen energiahuolto.	14
2.2.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	15
2.2.2	Tehokas liikennejärjestelmä	15
2.2.3	Elinvoimainen luonto- ja luonnonvarat	15
2.2.4	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	15
2.3	Maakuntakaava	16
2.4	Yleiskaava	17
2.5	Asemakaava	18
2.6	Rakennusjärjestys	19
2.7	Tonttijako	19
2.8	Rakennuskiellot	19
2.9	Pohjakartta	19
2.10	Maanomistus	20
2.11	Maaperä	20
2.12	Muut suunnitelmat ja päätökset	21
2.13	Rakennettu ympäristö	21
2.13.1	Yhdyskuntarakenne	21
2.13.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva	22
2.13.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	22
2.13.4	Palvelut	22
2.13.5	Yhdyskuntatekninen huolto	22
2.14	Liikenne	23
2.14.1	Ajoneuvoliikenne	23
2.14.2	Jalankulku ja pyöräily	25
2.14.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	25
2.14.4	Julkinen liikenne	26
2.15	Luonnonolosuhteet	26
2.16	Suojelukohteet	26
2.17	Ympäristön häiriötekijät	26
3	Asemakaavan tavoitteet	27
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	27
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	28
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	28
5	Yleisperustelut	28
5.1	Mitoitus	28

5.2	Maankäyttö	28
5.2.1	Korttelialueet	28
5.2.2	Palvelut	30
5.2.3	Yhdyskuntatekninen huolto	30
5.3	Liikenne	31
5.3.1	Ajoneuvoliikenne	31
5.3.2	Jalankulku ja pyöräily	33
5.3.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	35
5.3.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	35
5.3.5	Esteettömyys	35
5.4	Maaperä ja rakennettavuus	36
5.5	Luonnonympäristö	36
5.6	Ympäristön häiriötekijät	36
5.7	Nimistö	37
6	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	37
6.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	37
6.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	37
6.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	38
6.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	38
6.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön	39
6.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	40
7	Asemakaavan toteutus	40
7.1	Rakentamisaikataulu	40
7.2	Toteutuksen seuranta	40
7.3	Sopimukset	40
8	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	40
8.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	40
8.1.1	Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu	40
8.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	40
8.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	40
8.2	Kaavaehdotus	41
8.2.1	Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus	41
8.2.2	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	41
8.2.3	Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu	41
8.2.4	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	41
8.3	Kaavan hyväksyminen	42
8.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	42
8.5	Käsittelyvaiheet	43

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Katukartta ja katupoikkileikkaukset

Liite 3, Havainnekuva

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Leppävaaran keskus pohjoinen I Ydinkeskus 110617.

Selvitykset

- Viitesuunnitelmat, 28.9.2022, Arkkitehtitoimisto Helin & Co:
 - Alueleikkaukset ja julkisivut
 - Kahvila-Dome
 - P-Rataparkki
 - Rakeisuuskartat
 - Näkymäkuvat
 - Sellon laajennus
 - Toiminnalliset kaaviot
 - Varjostustarkastelu
- Sello, Ratsusola tuulisuuden hallinta 28.9.2022, Arkkitehtitoimisto Helin & Co, 28.9.2022, Arkkitehtitoimisto Helin & Co
- Sello hulevesiselvitys piirustus, 30.3.2020, Ramboll Finland Oy
- Kauppakeskus Sellon laajennus, hulevesiselvitys asemakaavamuutosta varten, 30.3.2020, Ramboll Finland Oy
- Sello pysäköintiselvitys, WSP, 20.1.2020
- Kauppakeskus Sellon laajennus, kaavavaiheen energiaselvitys, 26.2.2020, Ramboll Finland O

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Kaavamuutosalue käsittää rantaradan eteläpuolella sijaitseva Leppävaaran bussiterminaalin ja Sellon kauppakeskuksen.

Bussiterminaali yhdessä rautatieaseman kanssa muodostaa pääkaupunkiseudun kolmanneksi vilkkaimman joukkoliikennesolmukohdan. Joukkoliikenteen palvelutaso tulee entisestään kasvamaan, kun Raide-Jokeri aloittaa liikennöinnin Keilaniemestä Leppävaaran kautta Itäkeskukseen. Lähin pysäkki sijoittuu Sellon ja Panorama Towerin väliin Alberganpromenadille.

Bussiterminaali on kattamaton. Säältä suojattua odotustilaa löytyy kauppakeskuksesta. Terminaalin alla on liityntäpysäköintipaikkoja.

Sello on Suomen toiseksi suurin kauppakeskus, jossa on noin 160 liikettä sekä lähes 40 ravintolaa ja kahvilaa. Sellossa sijaitsee myös Espoon kaupunginkirjasto ja 400 paikkainen Sellosali.

Sellon kauppakeskus muodostaa käytännössä Leppävaaran keskusta-alueen, sillä Turuntien pohjoispuolinen kaupallinen keskittymä ei ole toiminnallisesti kilpailukykyinen suuremman keskittymän läheisyydessä.

Jalankulku- ja pyöräily-yhteys pohjoispuolelle tapahtuu radan ja Turuntien alittavan Leppävaarankäytävän tai Ratsukadun alikulun kautta.

Sellon ympärillä on asuinkerrostaloja, hotelli ja toimistorakennuksia.

Alueella on sekä kaupungin, valtion että yksityisen tahon maanomistusta.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa liikekeskuksen laajentuminen bussiterminaalin päälle. Alle jäävälle terminaalille muodostuu säältä suojattua odotustilaa. Terminaalitilan valaistukseen ja turvallisuuteen tullaan kiinnittämään erityistä huomiota. Terminaalista järjestetään esteettömät yhteydet niin liikekeskukseen kuin maanalaiseen pysäköintiin.

Alueen pysäköintiä kehitetään mahdollistamalla radan viereen pysäköintilaitos, josta on yhteydet liikekeskuksen laajennusosaan sekä kauppakeskuksen alla ja katolla sijaitseviin pysäköintipaikkoihin.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,7 hehtaaria. Kaavassa on osoitettu kerrosalaa yhteensä 112 090 k-m².

Rakennusoikeus kasvaa 11 700 k-m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

Leppävaaranaukion kaavamuutos on ollut osana Leppävaaran keskustan kaavamuutosta.

Kiinteistölle 49-51-9906-27, Linnantullin katualueelle ja Ratsusolalle on hakenut kaavamuutosta Espoon kaupunki alueen maanomistajana ja Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sello alueen suunnitteluvarauksen saaneina. Kauppakeskus Sello on hakenut kaavamuutosta kiinteistöihinsä 7.2.2017 ja 20.2.2018 sisään kirjatulla hakemuksilla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta (KSL)

8.6.2016

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

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

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

12.4.2017

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan:

1

merkitsee tiedoksi 7.4.2017 päivätyn luonnoksen Leppävaaran visioksi,

2

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

a) Leppävaaran keskuksen toiminnalliset kehitystarpeet ja -näköymät,

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

3

edellyttää Turuntien kehittämistä puistokatuna Leppävaaran länsiosasta aina Helsingin rajalle asti.

27.9.2017

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti asian yksimielisesti pöydälle seuraavaan kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

11.10.2017

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

Asia jätettiin pöydälle.

25.10.2017

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

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Leppävaaran keskus

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

1.1

Yleisperiaatteet

Leppävaaran keskustaa kehitetään kestäväään liikkumiseen tukeutuvana asumisen, lii-ke-elämän ja palveluiden muodostamana tiiviinä kaupunkialueena. Keskusta-alueen läpikulkevaa jalankulkuympäristöä laajennetaan ja olemassa olevaa vahvistetaan. Keskustan toimintoja pirstovia ja kehittymistä heikentäviä katualueita kehitetään niin, että kaupalliset toimintaedellytykset parantuvat.

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

1.2

Kokonaisrakenne ja kaupunkikuva

Leppävaaraan muodostetaan yhtenäinen vahvan identiteetin omaava elävä keskusta-alue. Hajautunutta kaupunkirakennetta kehitetään yhdeksi toimivaksi kaupunkikoko-

naisuudeksi, jossa asuminen ja palvelut ovat nivoutuneet yhteen vahvaksi kaupunki-alueeksi. Tavoitteena on kaikille ikäryhmille soveltuva esteetön, viihtyisä ja turvallinen alue. Kävelykeskustaa kehitetään käsittämään eri toimintoja sisältäviksi tilojen sarjoiksi vastaamaan kaupunkilaisten erilaisia tarpeita. Jo osin olemassa olevaa aukioiden sarjaa jatketaan siten, että se ulottuu Perkkäalta Leppävaaran koulukeskukseen ja urheilupuistoon asti.

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

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

1.3

Liikenne ja pysäköinti

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

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

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

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

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

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

1.4

Energiatehokkuus ja kaavatalous

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

1.5

Liittyminen ympäröivään rakenteeseen

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

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

1.6

Toteuttaminen

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

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

Leppävaaran kehittämisen seuraava vaihe on Läkkitorin ympäristöön rajautuvien kortteleiden täydennysrakentamisen mahdollistaminen. Toteutus ajoittuu osin ensimmäisen vaiheen kanssa lomittain muun muassa yhteisten pysäköintiratkaisujen myötä.

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

2

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

10.10.2018

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

1

merkitsee tiedoksi tehdyt vaihtoehtoiset tarkastelut,

2

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

3

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

4

Esitysmateriaalissa olevat näkymä- ja luonnoskuvat merkitään tiedoksi. Lautakunta linjaa rakennusten korkeuksista, massoitte- lusta, aukoiden yksityis- ja julkisluonteisuudesta sekä rakennusten julkisivujen käsittelystä tarkemmin asemakaavakäsittelyssä,

5

Jatkosuunnittelussa lautakunnalle esitetään millä keinoin liityntäpysäköintipaikkojen riittävä määrä varmistetaan sekä esitetään pysäköintitilojen liittyminen toisiinsa. Lauta- kunnalle esitetään lisäksi radan eteläpuolisen, uuden pysäköintitalon paikkamäärä ja liittyminen katuverkostoon,

6

Lautakunta toivoo, että Leppävaaran keskustan toteuttamisesta järjestetään arkkitehtuurikilpailu.

13.5.2020

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

päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 27.5.2020 pidettävään kokoukseen.

27.5.2020

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

päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 10.6.2020 pidettävään kokoukseen.

10.6.2020

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

Palautti asian uudelleen valmisteltavaksi äänestyksen jälkeen seuraavin ohjeistuksin:

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

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

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

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

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

2. Suunnitelmissa huomioidaan seuraavat lautakunnan päättämät linjaukset:

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

Kaupungin elinkeino- ja kilpailukykyjaos rauetti 31.5.2021 kokouksessaan Turuntien pohjoispuolisen suunnitteluvarauksen ja esitti suunnittelukilpailun järjestämistä vaihtoehtoisten suunnitelmien mahdollistamiseksi ja tutkimiseksi.

Päätti 19.10.2015 § 100 varata alueen Kauppakeskus Sellolle kauppakeskuksen pysäköinnin laajennuksen suunnittelua ja liikenneterminaalin kehittämistä varten. Vastausta on jatkettu 9.5.2016 § 54, 5.6.2017 § 62, 12.2.2018 § 23, 1.4.2019 § 36, 6.4.2020 § 36, 12.4.2021 § 52 ja 28.3.2022 § 45 tehdyillä päätöksillä. Viimeisin päätös oli voimassa 31.3.2023 asti.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

2.2 Aluetta koskevat erityisesti toimivien yhdyskuntien ja kestävästä liikkumisesta, tehokas liikennejärjestelmä, elinvoimainen luonto- ja luonnonvaratavoitekokonaisuudet sekä uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Leppävaaran keskustassa sijaitsee yksi Suomen vilkkaimmista juna-asemista. Aseman yhteydessä on bussiterminaali. Näiden lähelle sijoittuu rakenteilla oleva Raide-Jokerin pysäkki. Yhdessä nämä toiminnan muodostavat joukkoliikenne keskittymän.

Kaavalla mahdollistetaan liityntäpysäköinnin laadullisen ja määrällisen kehittämisen joukkoliikenteen yhteyteen. Kaupunkialueen kehittämisessä on huomioitu sujuvat ja turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet.

Leppävaaran keskusta-aluetta tullaan kehittämään Leppävaaran visiossa esitettyjen tavoitteiden mukaisesti vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa asemaympäristön kaupunkirakenne tiivistyy kauppakeskuksen laajennuksen ulottuessa rata-alueen viereen.

Seuraava kehitysvaihe tulee pohjautumaan Leppävaaran keskustan kansainväliseen ideakilpailuun. Kilpailun tavoitteena on löytää alueelle arkkitehtonisesti, kaupunkirakenteellisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, alueen tunnistettavuutta ja vetovoimaa lisäävä kokonaissuunnitelma, joka tulee liittymään osaksi nyt kaavoitettavaan kohteeseen. Suunnitelma tulee ohjaamaan alueen asemakaavoitusta, toteuttamista ja vaiheittain rakentamista seuraavan 10–20 vuoden aikana.

2.2.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Leppävaaran keskustan eteläosaan mahdollistetaan olemassa olevan kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen laajentaminen joukkoliikenteen solmukohtaan välittämään yhteyteen. Tämä mahdollista vähähiilisen ja resurssitehokkaan yhdyskuntakehityksen. Kaava edistää palveluiden ja työpaikkojen saavutettavuutta. Kaava parantaa joukkoliikenteen solmukohtaan kehittämismahdollisuuksia, kuten bussiterminaalien ja liityntäpysäköinnin palvelutasoa. Myös jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä parannetaan.

2.2.2 Tehokas liikennejärjestelmä

Kaava-alue tukeutuu tehokkaaseen liikennejärjestelmään. Alueelle on hyvät kävely- ja pyöräilyreitit. Kaava sijoittuu joukkoliikenteen solmukohtaan ja luo mahdollisuuden joukkoliikenteen palvelutason parantamiselle. Myös autoliikenteen pääverkko on hyvin saavutettavissa.

Kaavan mukainen toteutus edistää palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan toimintojen saavutettavuutta.

2.2.3 Elinvoimainen luonto- ja luonnonvarat

Kaava-alue tiivistetään rakentamista alueella, jossa ei esiinny luonnonympäristöä ja joka pääasiassa koostuu rakennetuista tai päälystetyistä alueista. Viherkatot vähentävät kattopinnoilta syntyvää hulevesien määrää.

2.2.4 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Alue voidaan liittää olemassa olevaan kaukolämpöverkostoon.

Sellon kauppakeskuksen laajennusosa hyödyntää nykyisen kauppakeskuksen tavoin LEED-sertifikaattitason energiatehokkaita ratkaisuja.

2.3 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 Uusimaa-kaavan 2050. Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan 4.9.2021 niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmista maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

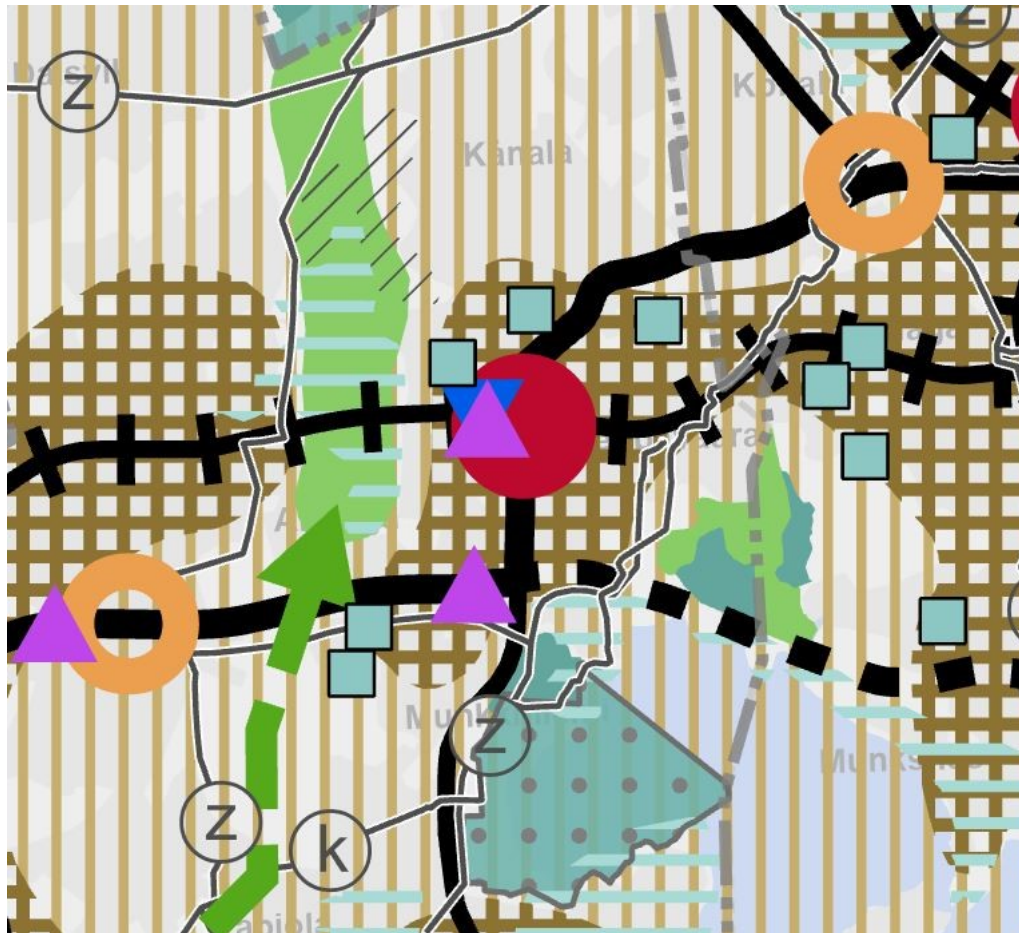
Uusimaa-kaavan käsittely jatkuu vielä korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Kaavassa Leppävaara on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Kohdemerkinällä osoitetaan suurimmat ja monipuolisimmat valtakunnan keskuksen ulkopuolella olevat keskukset, joissa on monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Keskukset ovat hyvin joukkoliikenteellä saavutettavissa. Aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet.

Leppävaaran keskusta-alue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen.

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

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



Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

2.4 Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

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

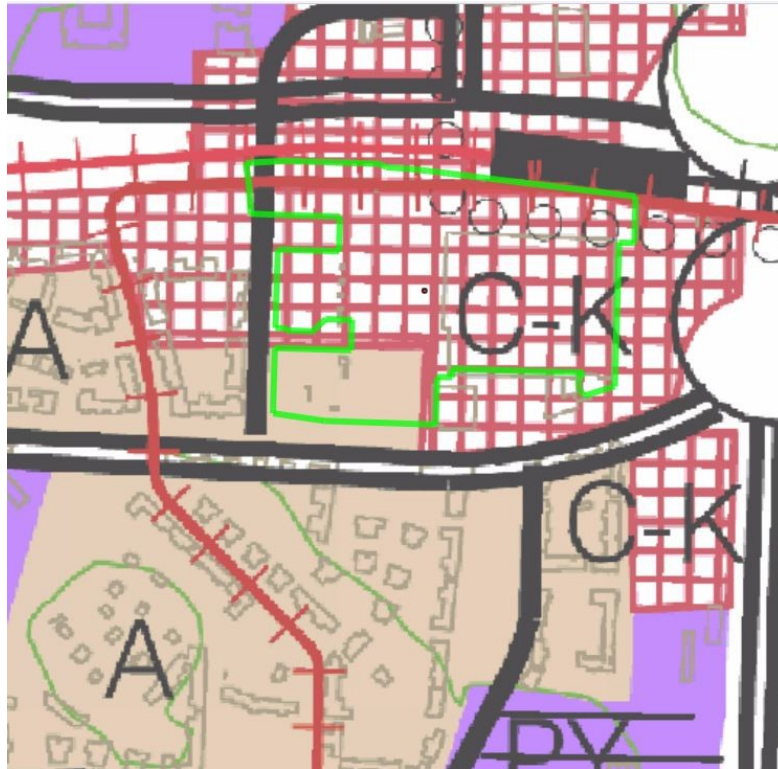
Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on osoitettu alueiden pääasiallinen pääkäyttötarkoitus. Kaava-alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-K), jolle saa osoittaa keskusta soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan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

Suunnittelualan lounaisosassa on asuntoalueeksi osoitettu alue (A). Kyseinen ala on osa Sellon kauppakeskustaa ja on asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KM-1).

Suunnittelualan pohjoispuolelle itä-länsisuuntaisesti on osoitettu raide asemineen ja Helsingin ja Tapiolan välinen raideyhteys sekä osittain kaksiajorataiseksi päätieksi

tai pääkaduksi osoitettu Turuntie. Alueen länsipuolella sijaitseva Ratsukatu on osoitettu yksiajorataiseksi alueelliseksi kokoojakaduksi.

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



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä. Kaavamuutosalue on osoitettu vihreällä viivalla.

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaava-alueelle.

2.5 Asemakaava

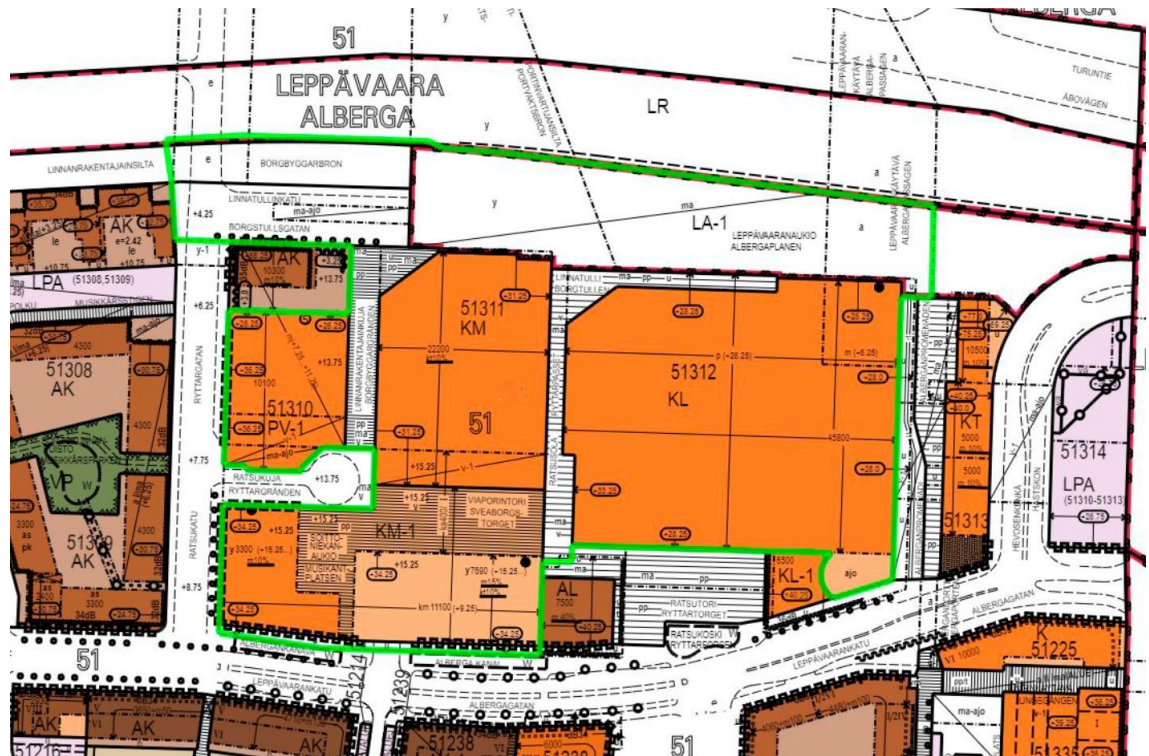
Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Leppävaaran liikekeskus I, asemakaava, alue 111400 (Kv 17.5.1999). Suunnittelualueelle on siinä osoitettu katualuetta.

Leppävaaran liikekeskus I-II asemakaavan muutos, alue 115603. (Kv hyväksyi 26.2.2007). Suunnittelualueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä viihde- ja vapaa-aikatiloja (KM), liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja kulttuuri- ja kirjastopalveluita (KM-1) ja yleiselle jalankululle varattua alueenosaa (pp).

Leppävaaran liikekeskus I-II, asemakaavan muutos, alue 115601. (Kv hyväksyi 15.4.2002). Suunnittelualueelle on siinä osoitettu Leppävaaranaukio niminen j joukko-liikenneterminaalin alue (LA-1).

Leppävaaran liikekeskus I-II asemakaavan muutos, alue 115602 (Kaupunki-suunnittelulautakunta (Ksl) hyväksyi 16.3.2005). Suunnittelualueelle on siinä osoitettu liikera-kennusten korttelialue (KL), joukkoliikenneterminaalin alue (LA-1) ja yleiselle jalanku-lulle varattua aluetta.



Ote epävirallisesta Espoon ajantasa-asemakaavasta. Kaavamuutosalue on osoitettu vihreällä viivalla.

2.6 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Ra-kennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.7 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

2.8 Rakennuskiellot

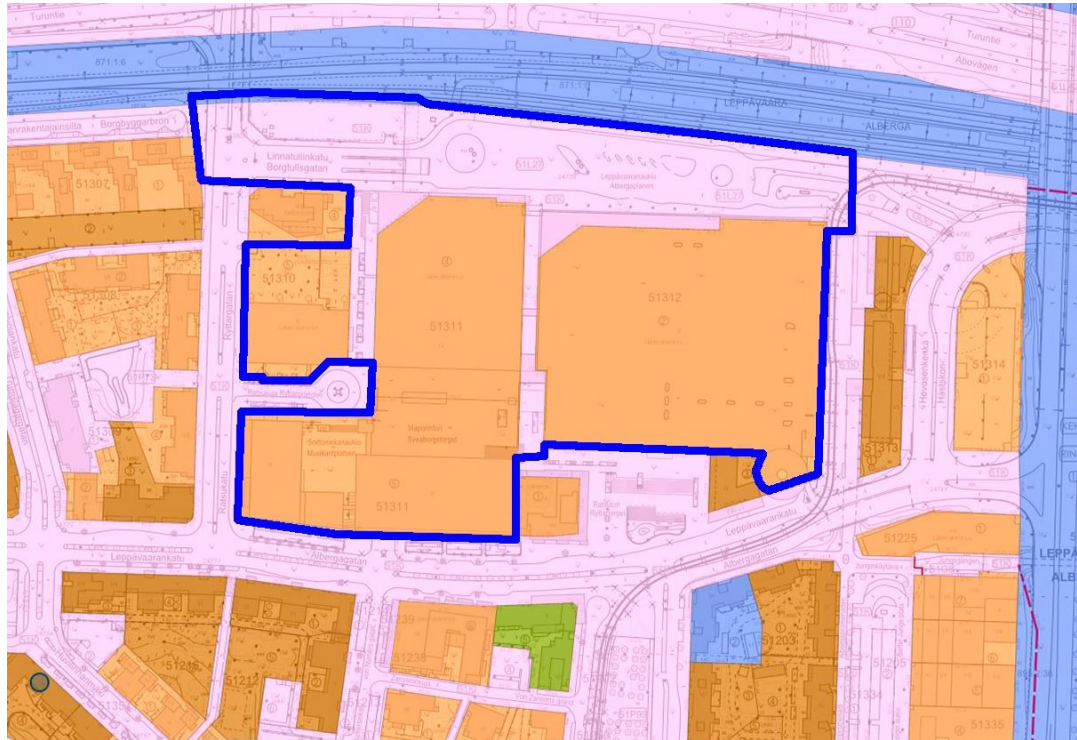
Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.9 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.10 Maanomistus

Alueella on Espoon kaupungin, valtion ja yksityisen tahon maanomistusta.



Ote Espoon kaupungin kiinteistöjen maanomistajakartasta. Kaavamuutosalue on osoitettu sinisellä viivalla.

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

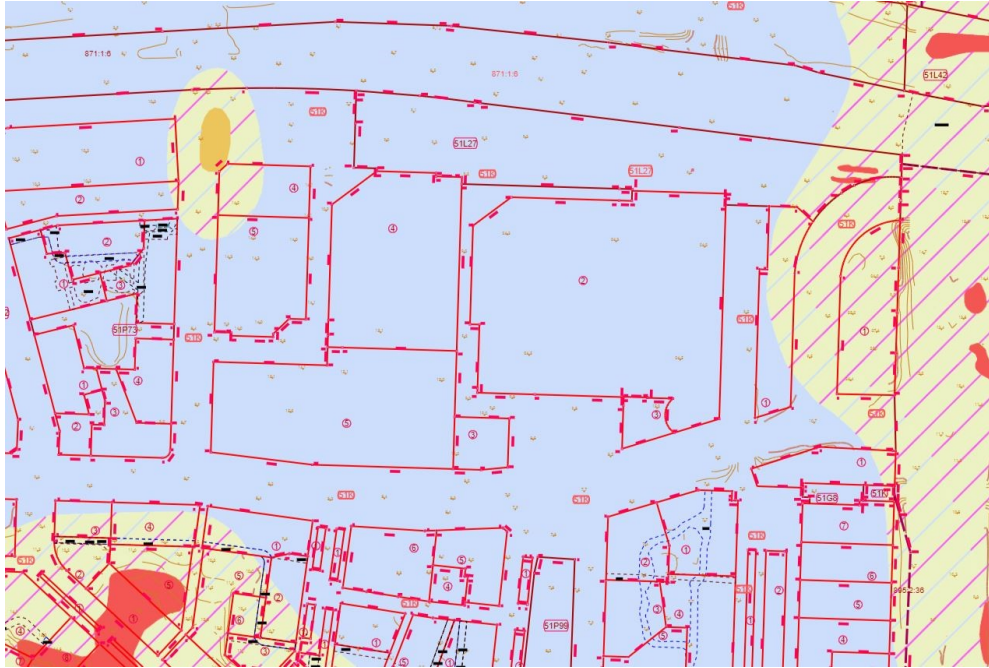
Värikaaviot kuvaavat Espoon kaupungin kiinteistöjen omistajaluokituksesta omistajalajin mukaan.

2.11 Maaperä

Suunnittelualan maaperä on savea, jonka syvyys on noin 5 metriä. Alue on vaikeasti rakennettavaa. Alueella on potentiaalisesti happamia sulfaattimaita.

Alueen pohjaveden pinta on paikoin lähellä maanpintaa. Pohjaveden pinnan alapuolelle rakentaminen edellyttää pohjavedenpinnan hallintasuunnitelman laatimista. Pohja-veden hallintasuunnitelmassa tulee esittää mm; -kuvaus rakennuspaikan

maaperä- ja pohjavesiolosuhteista, pohjaveden suojelun tarve rakennuskohteessa, kuvaus tarvittavista työnaikaisista ja pysyvistä pohjaveden suojausrakenteista sekä mahdollinen pohjaveden tarkkailuohjelma työnaikaisesta ja pysyvästä tilanteesta. Pohjaveden pinnan pidempiaikaisia seurantatietoja on saatavilla maaperä- ja pohjatutkimustietojen eCity-sähköisen myyntipalvelun kautta.



Ote Espoon kaupungin maaperäkartasta, jossa näkyy myös kiinteistöjen rajat.

2.12 Muut suunnitelmat ja päätökset

MAL 2019 -suunnitelma on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma seudun kehittämiseksi vuoteen 2050. Sillä tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua, jossa kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta keskeisille alueille. Suunnitelman pohjalta on tehty valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken MAL-sopimus, jonka ensimmäisellä nelivuotiskaudella 2020–2023.

2.13 Rakennettu ympäristö

2.13.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue ja sen lähiympäristön yhdyskuntarakenne on nuorta. Radan eteläpuolinen alue on kehittynyt monipuolisesti liike-, palvelu- ja asuinympäristönä, mikä tukeutuu niin yksityisautoiluun kuin julkiseen liikenteeseen. Alue on kehittynyt nykyiseen laajuuteensa viimeisen 20 vuoden aikana.

2.13.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

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

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

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

2.13.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueella ei ole asukkaita. Kauppakeskuksessa on noin 165 liikettä ja työntekijöitä näissä on noin 2 000, joista noin 90 on julkisen alan työpaikkoja.

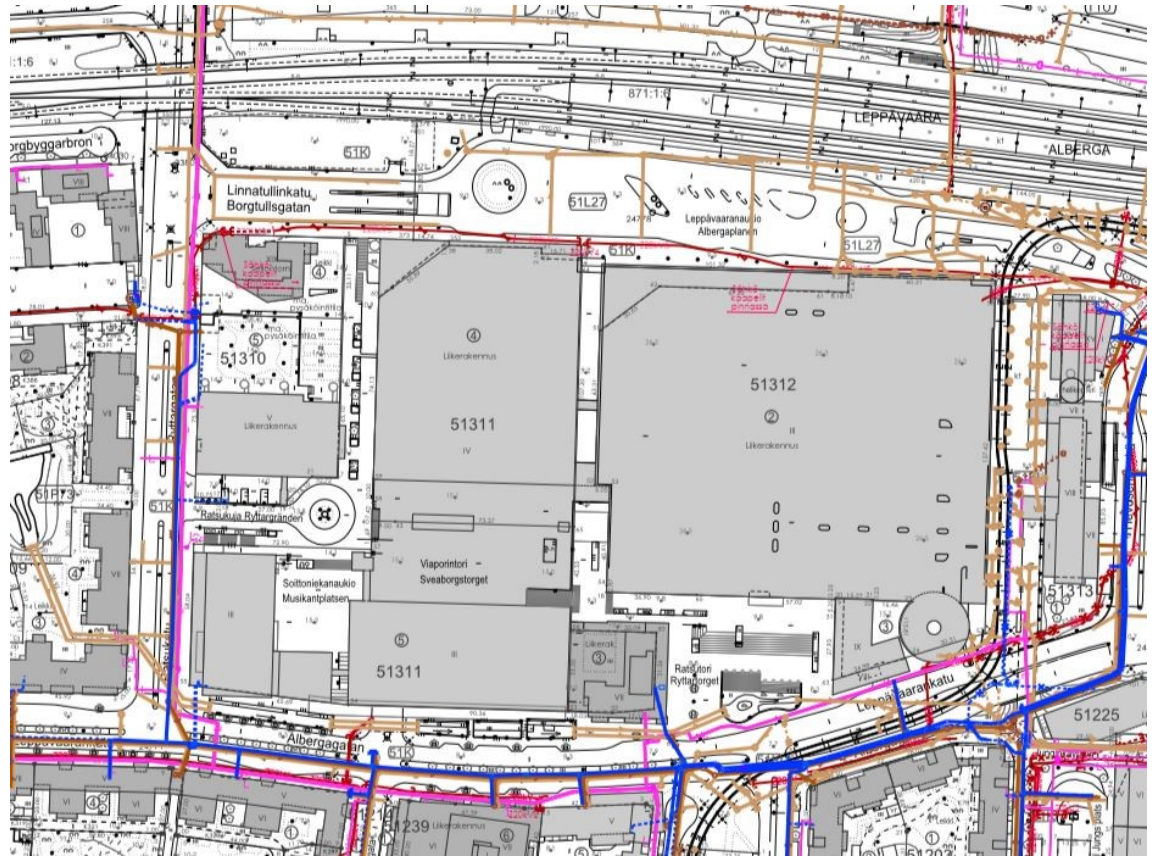
2.13.4 Palvelut

Kaavamuutosalueella on niin julkisia kuin yksityisiä palveluita. Näitä ovat muun muassa Espoon kaupunginkirjasto, Uudenmaan TE-keskus, musiikkisali, posti, pankki- ja vakuutuspalveluita tarjoavia yrityksiä sekä lääkärikeskuksia.

2.13.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntateknisiin verkostoihin. Rakentamiseen ryhtyvän on selvitettävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne

suunnittelussa tai sovittava johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.

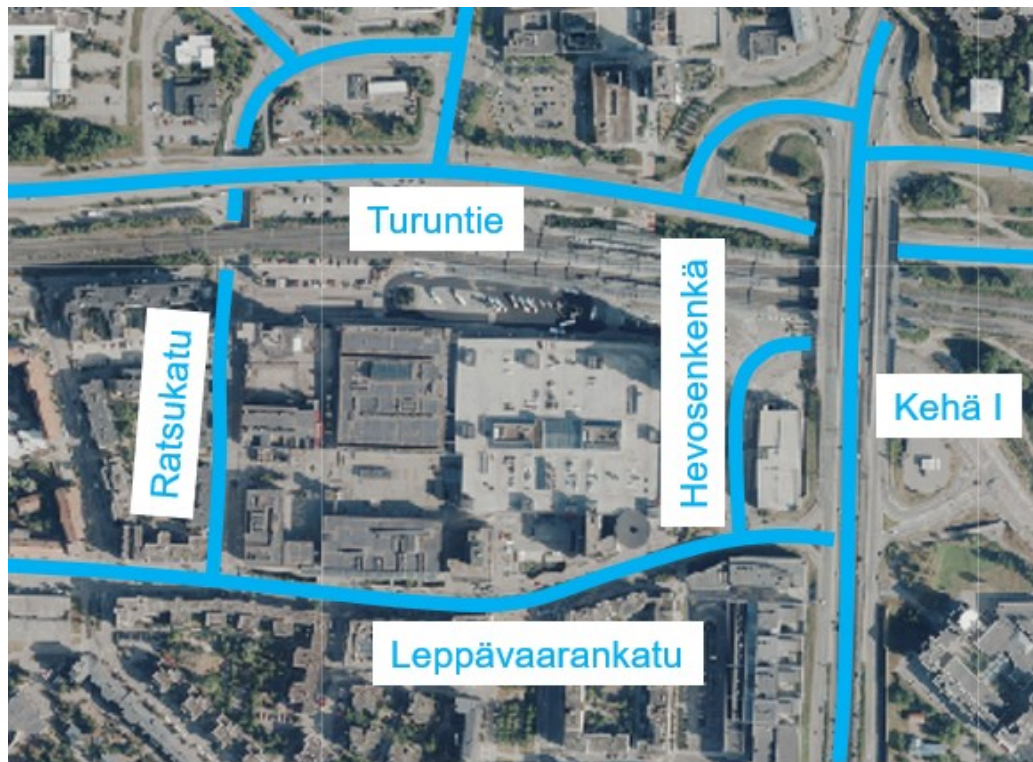


Ote Espoon johtotietokartasta, jossa on esitetty alueella sijaitsevat vesi-, jätevesi-, sadevesi- ja kaukolämpöputket sekä suurjännitekaapelit.

2.14 Liikenne

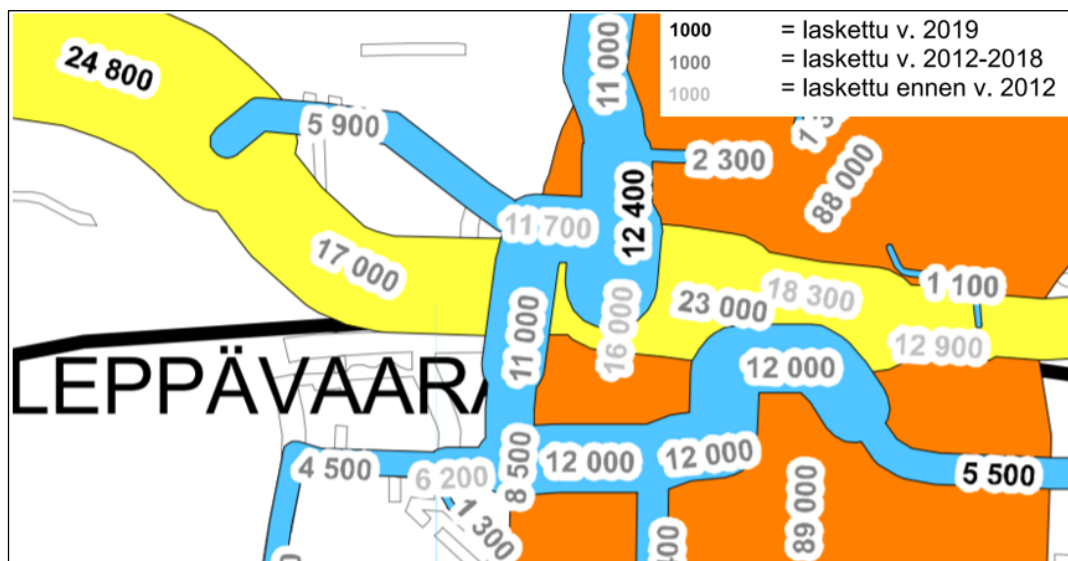
2.14.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee liikenteen solmukohdassa ja alueelta on hyvät liikenneyhteydet eri suuntiin. Alueen pääautoliikenneverkon muodostavat Kehä I, Turuntie, Rautatie, Leppävaarankatu ja Hevosenkentä.



Kuva. Nykytilan autoliikenneverkko.

Nykytilan liikennemäärät (ennen korona-aikaa) suunnittelualueen kohdalla olivat Kehä I:llä noin 90 000 ajon/vrk (ajoneuvoa vuorokaudessa), Turuntiellä noin 23 000 - 13 000 ajon/vrk, Ratsukadulla noin 8 500 - 11 00 ajon/vrk ja Leppävaarankadulla noin 12 000 ajon/vrk.



Kuva. Nykytilan liikennemäärät, ajoneuvoa vuorokaudessa.

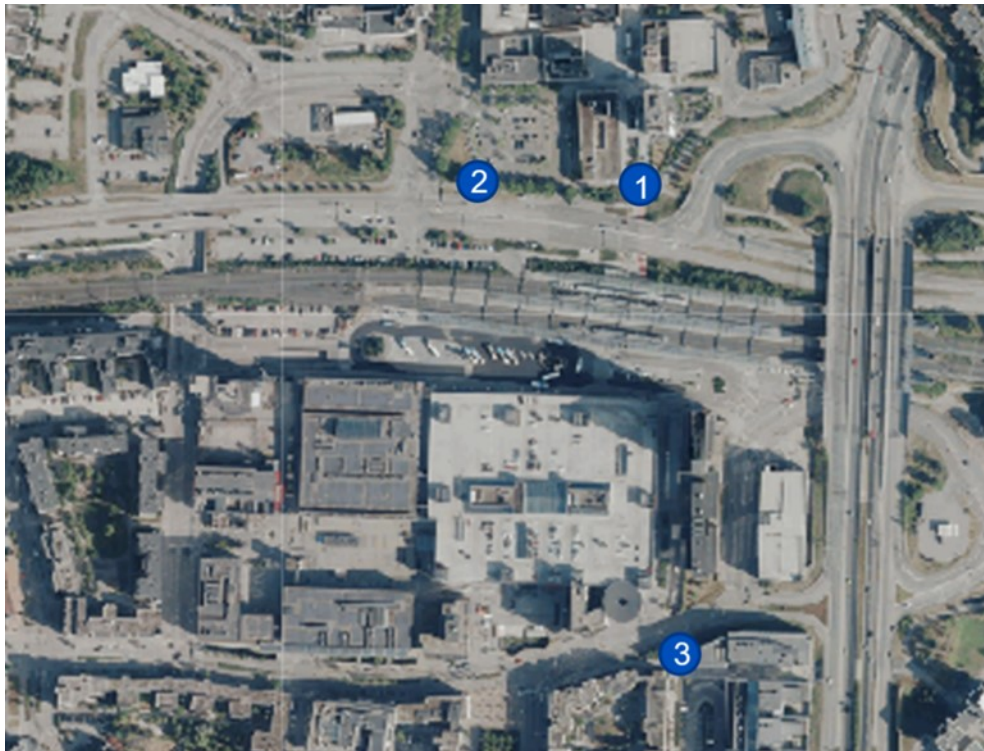
Nykyinen liikenneverkko ruuhkaantuu helposti, jolloin liikenteen kasvu voi ylikuormittaa liikenneverkon. Toimivuusongelmia aiheuttavat muun muassa liittymien lyhyet liittymävälit.

Kaava-alueen läheisyydessä on erikoiskuljetusreittejä. Turuntiellä on 7 m korkean, 7 m leveän ja 40 pitkän ajoneuvon erikoiskuljetusreitti. Leppävaarankadulla on 5 m korkean, 5 m leveän ja 30 m pitkän ajoneuvon erikoiskuljetusreitti. Hevosenkengässä 5 m korkean, 6 m leveän ja 35 m pitkän ajoneuvon erikoiskuljetusreitti.

2.14.2 Jalankulku ja pyöräily

Alueelta on hyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet eri suuntiin. Kaava-alueen sisäisiä yhteyksiä on toivottu kehitettävän. Esimerkiksi bussiterminaalista on toivottu siltaa Ratsukadun yli Leppäviidan alueelle. Myös radan ja Turuntien estevaikutus on koettu haasteeksi.

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



Kuva. Jalankulun ja pyöräilyn laskentapisteet.

2.14.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Bussiterminaaliiin ajo tapahtuu lännestä Linnatullinkadulta ja idästä Hevosenkengästä.

Sellon yhteydessä toimii laaja yhtenäinen pysäköintilaitos, johon on useampi sisään-ajo eri puolilta katuverkkoa.

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

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

2.14.4 Julkinen liikenne

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

Bussiterminaalii yhteydessä on myös taksitolppa.

2.15 Luonnonolosuhteet

Kaava-alue on täysin rakennettua ympäristöä ja niukat kasvulliset alueet ovat pieniä hoidettuja istutettuja alueita tai istutusaltaita tonteilla tai katualueilla. Monikonpuro virtaa Leppävaaran eteläosan läpi kaava-alueen eteläpuolella. Kauppakeskus Sellon eteläpuolella purouoma alkuperäistä reittiä on muutettu ja osittain putkitettu. Monikonpuro on potentiaalinen meritaimenpuro.

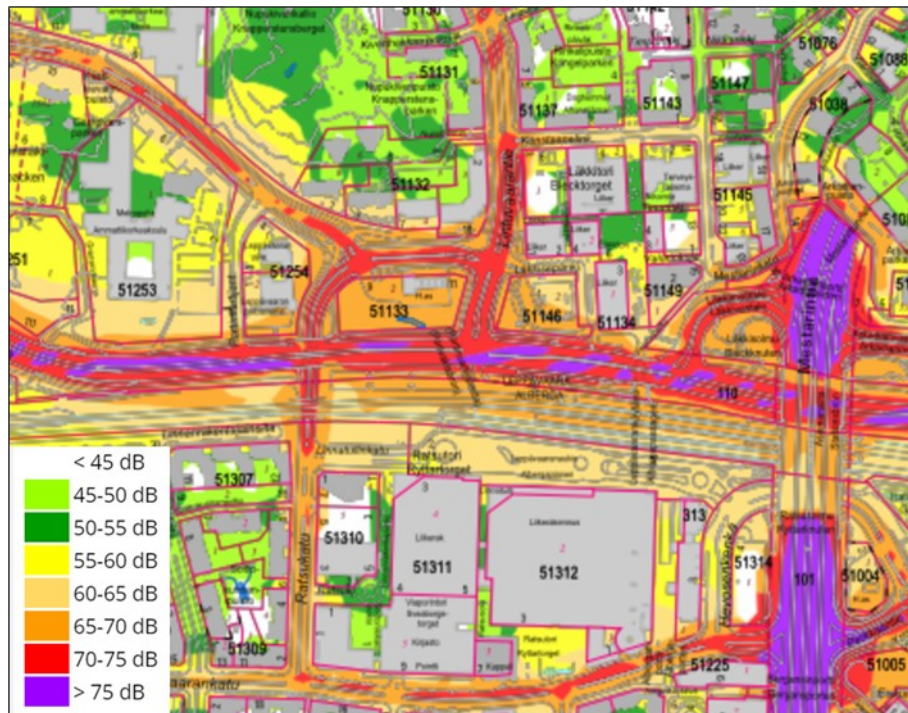
Monikonpuro ei ole todettu olevan vesistötulvariskialuetta. Leppävaaran keskus sijaitsee kuitenkin hulevesitulvavaara-alueella, joka muodostuu Monikonpuron tulvimisesta sekä paikallisimmista lammikoitumisalueista. Kauppakeskus Sello sijaitsee tällä tulvavaara-alueella.

2.16 Suojelukohteet

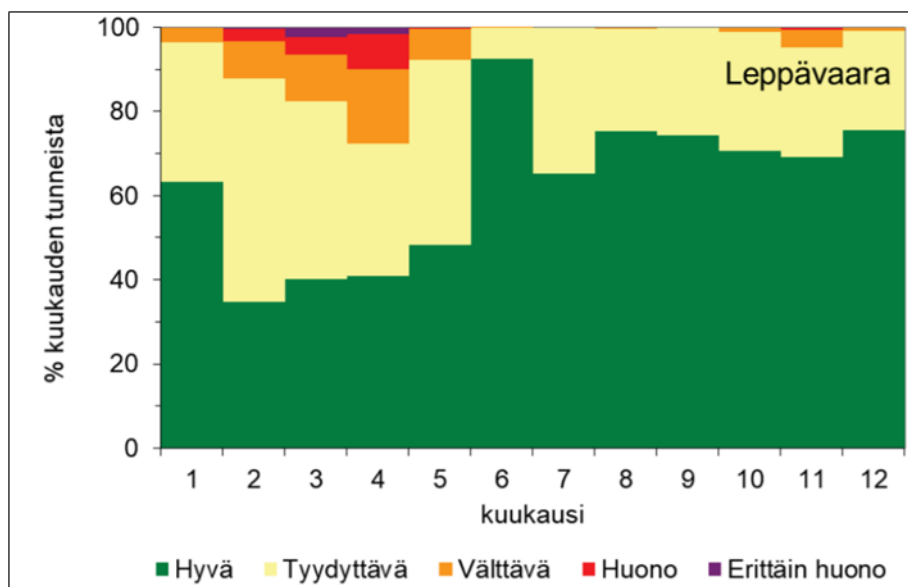
Kaava-alueella ei ole suojelukohteita.

2.17 Ympäristön häiriötekijät

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



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



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

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Tavoitteena on kehittää olemassa olevaa kauppakeskuksen korttelikokonaisuutta siten, että se parantaa joukkoliikennekeskuksen toimivuutta ja palvelutasoa sekä

mahdollistaa liike- ja toimistotilojen sijoittuminen hyvien julkisten liikenneyhteyksien viereen.

Kaavamuutoksen tavoite on liittyä osaksi täydentyvää Leppävaaran keskustaa.

3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Hakijan tavoitteena on suunnitella ja toteuttaa Linnantullinkadun pohjoispuolelle noin 330 paikkaa sisältävä pysäköintirakennus sekä Leppävaaranaukion yläpuolelle liike- ja palvelutiloja yhteensä noin 13 000 brm², jotka liittäisivät nykyisen Kauppakeskus Sellon edellä mainittuun pysäköintirakennukseen ja mahdollistaisivat jalankulkuyhteydet rata-alueelle sekä etelään Ratsusolalle.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

5 Yleisperustelut

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan rakennuskantaa yleiskaavan keskustatoimintojen alueella. Kaavamuutoksella mahdollistetaan olemassa olevan bussiterminaalien toimintojen parantamisen ja asiakkaiden viihtyvyyden kehittämisen.

5.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,7 hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on 112 090 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 1,67$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 11 700 k-m².

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy noin 260 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m²).

5.2 Maankäyttö

5.2.1 Korttelialueet

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

Korttelialue sijoittuu Ratsukadun ja Linnanrakentajankujan väliin Ratsukujan pohjoispuolelle.

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

Liikerakennusten korttelialue (KL)

Korttelialue sijaitsee Ratsusolan ja Alberganpromenadin välissä. Kaava mahdollistaa liiketilojen rakentamista 46 500 k-m². Tämän lisäksi saa rakentaa yleiselle jalankululle varattuja alueen osia.

Pysäköintiä on osoitettu rakennuksen katolle.

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

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

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

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

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

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

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

Joukkoliikennealue (LA-1)

Alue sijoittuu rautatiealueen ja kauppakeskus Sellon väliin. Joukkoliikennealue muodostaa 3D-korttelin perustason, jonka yläpuolelle on mahdollista toteuttaa liikerakennuksen korttelialueen. Perustason alapuolelle on mahdollista toteuttaa autopaikkojen korttelialue.

kl-my (+15.0) 11200

Merkintä osoittaa liikerakennusten 3D-korttelialueen sijainnin. Suluissa oleva merkintä ilmoittaa korttelialueen likimääräisen tason. Arabialainen luku ilmaisee rakennusalan suurimman sallitun rakennusoikeuden.

Rakennusoikeutta on osoitettu 11 200 k-m². Kortteliin saa lisäksi sijoittaa julkisia palveluja. Rakennukseen on lisäksi mahdollistettu pysäköintiä sekä kahvilan sijoittamisen kattopuutarhan yhteyteen. Rakennuksen katon alasta tulee vähintään 30 % toteuttaa viherkantena, joka varustetaan istutuksin ja tuulelta suojatulla

oleskelualueella. Katon kasvualustan paksuus tulee vaihdella mahdollistaen katolle erikorkuista kasvillisuutta ja hulevesien viivyttämistä.

Hulevedet tulee pyrkiä ohjaamaan kasvillisuuden käyttöön ja viherkattorakenteet tulee suunnitella hulevesiä viivyttävänä ja haihduttavina. Kattopysäköintialueen osalta vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää $0,5\text{m}^3$ jokaista 100m^2 kohden. Liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisesti.

Ulokkeen alapuolinen vapaa korkeus tulee olla vähintään 5 metriä maanpinnasta.

Kattoterassien suunnittelussa on hyvä ottaa huomioon, että esineiden pudottaminen alas jalankulkijoiden päälle pyritään estämään.

lpa-ma I (+5.0)

Merkintä osoittaa autopaikkojen 3D-korttelialueen sijainnin. Alalle saa rakentaa rakennuksen tai kannen alaisen pysäköintilaitoksen, teknisiä tiloja, porrashuoneita ja huoltotiloja. Alalle tulee mahdollistaa joukkoliikennealueen ja yläpuolisen rakennuksen rakenteet ja alueen vaatimat tekniset tilat. Roomalainen luku osoittaa päällekkäisten tasojen luvun. Suluissa oleva merkintä ilmoittaa likimääräisen tason, jonka yläpuolelle tilan saa sijoittaa.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

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

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

Hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä viherkatoille. Läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytystilavuuden tulee olla 1m^3 jokaista 100m^2 kohden. Viherkaton viivytystarve lasketaan olevan $2/3$ läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

5.2.2 Palvelut

Kauppakeskuksen laajennukseen on osoitettu rakennusoikeutta $11\,000\text{ k-m}^2$. Tilaan saa sijoittaa liiketilojen lisäksi julkisia palveluita.

5.2.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavan mukainen rakentaminen liittyy olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaan.

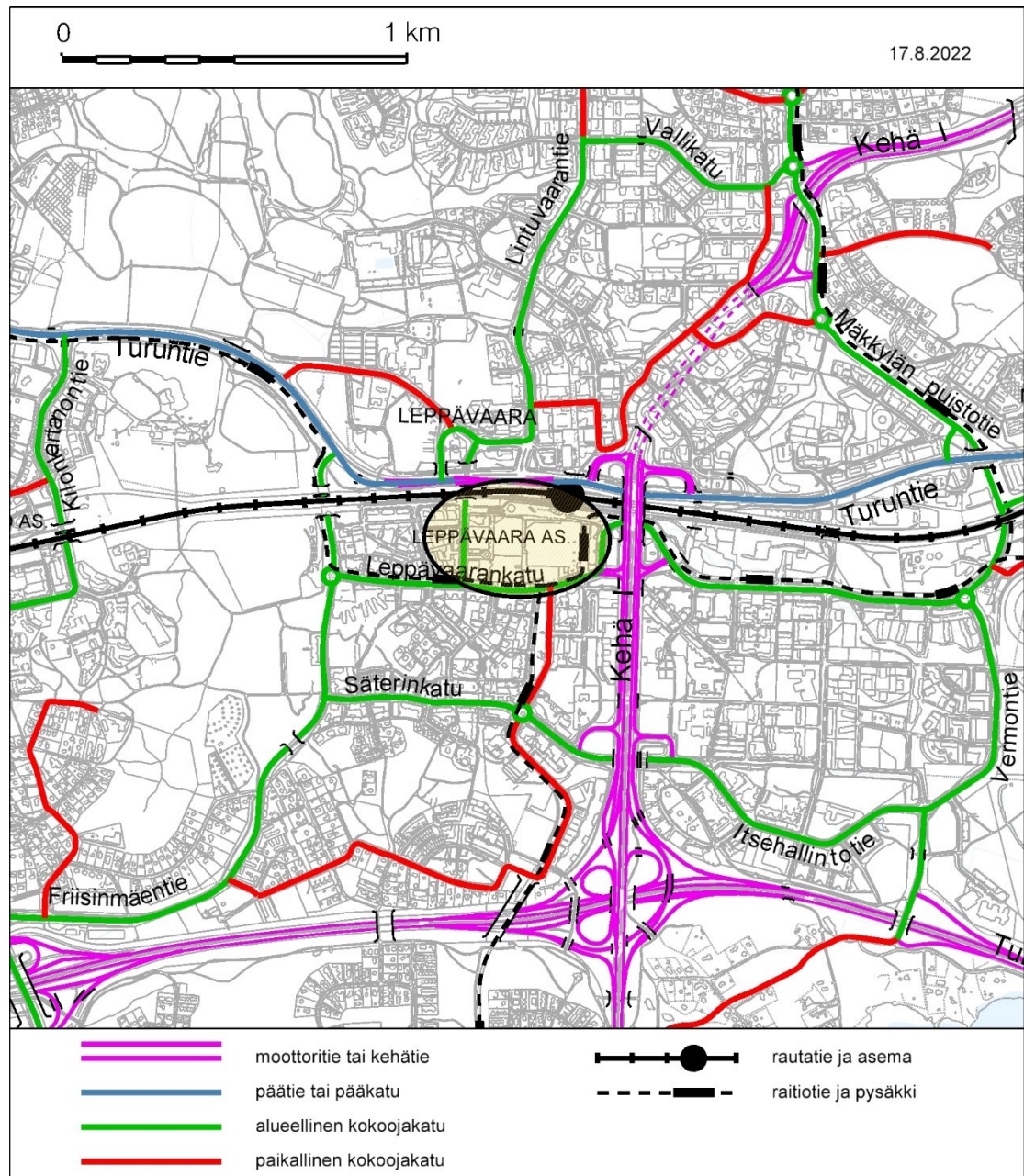
Kaava-alue on osittain hulevesitulvan riskialuetta. Suurin osa kaava-alueesta on kuitenkin jo rakennettua aluetta, jolla hulevesien viivytyksen parantamista on teknisesti haastavaa. Kaavan hulevesimääräyksessä on painotettu hulevesien hallinta ja viivytystä erityisesti uudisrakentamisen osalta. Nykyisellään laajin läpäisevä alue on

kaavassa osoitetun LPA-korttelin kohdalla. LPA-korttelin osalta kaavamääräyksessä on vaadittu hulevesien viivytystilavuutta 1m^3 jokaista 100m^2 läpäisemätöntä pintaa kohden. Lisäksi bussiterminaalin päälle tulevan laajennuksen osalta hulevesiä pystytään viivyttämään rakenteellisesti kattopysäköinnin osalta $0,5\text{m}^3$ jokaista 100m^2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Lisäksi hulevesiä hallitaan viherkattojen avulla ohjaamalla hulevesiä viherkattojen kasvillisuuden käyttöön ja viivyttämällä hulevesiä viherkattojen kasvualustoissa ja rakenteissa.

5.3 Liikenne

5.3.1 Ajoneuvoliikenne

Kaava-alue liittyy autoliikenteen verkkoon Ratsukadun, Leppävaarankadun ja Hevosenkengän kautta.



Kuva. Auto- ja raideliikenteen tavoiteverkko.

Ratsukatua on suunniteltu parannettavaksi 2+2-kaistaiseksi Linnatullinkadun ja Vanhan maantien välisellä osuudella. Lisäksi pääliikenneverkkoon kuluu Säterinpuiston tien jatkaminen radan ali Turuntielle.

Leppävaaran vision (mukana myös Turuntien pohjoispuolen maankäyttö) yhteydessä on tehty liikenne-ennuste nykyverkolle. Ennusteen mukaan Turuntien liikennemäärä on noin 30 000 - 40 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, Ratsukadun noin 8 000 - 14 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, Leppävaarankadun noin 19 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Hevosenkengän noin 18 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Alueelle on tehty toimivuustarkastelut, joiden mukaan liikenne toimii riittävällä tasolla järjestelyiden parantamisen myötä. Katusuunnittelun yhteydessä Ratsukadun ja Selon pysäköintiajoliittymään on tutkittu liikennevaloja. Liikennevalot parantavat liikenteen sujuvuutta ja lisäävät jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta.

Kaavan suunnitelmissa hälytysajoneuvoille ei ole merkattu erillisiä pysäköintipaikkoja tilan vähyyden takia. Jatkosuunnittelun aikana asiaa voidaan tutkia ja tarkentaa. Lisäksi jatkosuunnittelussa voidaan tarkentaa ajoneuvoliikenteen rakenteellista ohjausta, kuten ajoesteiden sijaintia. Tarkempi opastus ja työnaikaiset liikennejärjestelyt suunnitellaan kaavamuutoksen jälkeen. Kaavamääräyksissä 4§:n määrätään seuraavasti: Joukkoliikennealueen suunnittelussa tulee huomioida alueen toimintojen lisäksi viranomaisten tarvitsema tila.

5.3.2 Jalankulku ja pyöräily

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



Kuva. Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkko.

Bussiterminaalista on suunniteltu uusi jalankulku- ja pyörätie Ratsukadun yli Linnanrakentajansillalle. Siltayhteys parantaa bussiterminaalin saavutettavuutta Ratsukadun länsipuolisilta alueilta.

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

Bussiterminaalien korjaus ja parantaminen luo mahdollisuuksia kehittää myös alueen pyöräpysäköintiratkaisuja.

5.3.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Pysäköinti järjestetään Sellon nykyisen pysäköintilaitoksen lisäksi joukkoliikennealueen alla olevassa pysäköintilaitoksessa sekä uudessa pysäköintitalossa, johon ajetaan sisään bussiterminaalien alla olevan pysäköintilaitoksen ja Sellon kattopysäköinnin kautta. Ulos pysäköintitalosta ajetaan joko Linnatullinkadulle länteen päin tai Sellon kattopysäköinnin kautta.

Kaavaratkaisussa nykyiset liityntäpysäköintipaikat voidaan säilyttää. Tulevaisuudessa liityntäpysäköintipaikkoja voidaan sijoittaa myös uuteen pysäköintitaloon. Tällöin pysäköintitalosta tulee järjestää sujuvat yhteydet bussiterminaalien ja asemalle (raiteille). Tavoitteena on lisätä liityntäpysäköintipaikkoja Turuntien pohjoispuolelle, kun Turuntien pohjoispuolisen alueen suunnittelu etenee.

Auto- ja pyöräpaikkojen vähimmäismäärä määräykset ovat samat, kuin voimassa olevassa kaavassa, koska suurin osa kaava-alueen rakennusoikeudesta on jo toteutettu.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Julkiset, kulttuuri-, kirjasto-, viihde- ja vapaa-ajan palvelut 1 ap / 200 k-m²
- Toimistot 1ap / 85 k-m²
- Liiketilat 1ap / 50 k-m²

LA-1, lpa-mal -alueille tulee sijoittaa vähintään 500 polkupyöräpysäköintipaikkaa.

5.3.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Suunnitelmissa on huomioitu joukkoliikenneterminaalien kehittäminen ja kaupunkiradan jatko länteen. Joukkoliikenneterminaalien kehittämisen myötä myös taksiaseman järjestelyt muuttuvat.

Bussiterminaalien suunnitelma ja päälle suunnitellun Sellon laajennuksen vaatimia pilareita on yhteensovitettu, jotta alueen liikenne toimii laajennuksen rakentamisen jälkeenkin. Joukkoliikennealueen kunnostamisen ajaksi suunnitellaan tilapäinen bussiterminaalit.

5.3.5 Esteettömyys

Kaava-alue on keskusta-aluetta, jossa tulee pyrkiä esteettömyyden eritystason ratkaisuihin. Kaavamääräyksissä on määrätty esteettömyyteen liittyen seuraavasti:

- Liikkumisesteisten autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi liikkumisesteisten autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden. Liikkumisesteisten

autopaikat tulee sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti. LA-1-alueella ja KM-1- korttelialueilla tulee toteuttaa liikuntaesteisten saattoliikennepaikkoja.

- LA-1-alueella ja KM-1-korttelialueilla tulee toteuttaa liikkumisesteisten saattoliikennepaikkoja.
- LA-1-alue ja Leppävaarankäytävä sekä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat tulee toteuttaa esteettömyyden erityistasoisena.

Liikkumisteisten saattopaikka tulee mitoittaa le-taksin mitoituksella eli 8,5 m pitkäksi ja 3,6 m leveäksi.

5.4 Maaperä ja rakennettavuus

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee todentaa maaperänäyttein ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä tai kiintoainesta joudu vesistöihin. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää sulfidisaviesiintymien huomioimisesta erillinen suunnitelma. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.

Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä vesistöjen kiintoainekuormituksen vähentämiseksi ja rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma.

5.5 Luonnonympäristö

Kaavassa ei ole luonnonympäristöä. Kaavamääräyksissä työmaa-aikaisten ja liikennöityjen alueiden hulevesien hallinnasta sekä sulfidisavesta huomioidaan kaava-alueen läheisyydessä olevan Monikonpuron vesistökuormitus ja luontoarvot.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

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

Kaavassa ei ole melulle herkkiä toimintoja, kuten asumista, päiväkotia tai opetustiloja. Näin ollen kaavassa ei ole määrätty melusta.

Kaava-alueelle voi tulla toimintoja, jotka käyttävät esimerkiksi teknisiä laitteita, jotka ovat herkkiä tärinälle. Tämän takia kaavassa on määrätty: "Raideliikenteen maaperään aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa."

5.7 Nimistö

Leppävaaran keskuksen eteläosa, joka sisältää Sellon kauppakeskuksen, on asema-kaavoitettu 1990-luvulla. Nykyinen kaavanimistö on pääosin peräisin siltä ajalta. Kaavamuutoksessa nimistöä täydennetään.

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

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

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

6 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

6.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Alueen kehittämisellä on vaikutuksia alueella toimivien ja liikkuvien ihmisten arkeen. Palvelutason kasvattaminen hyvien yhteyksien äärelle tarjoaa sujuvamman arjen eri ihmisryhmille.

6.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Ilmaston muutoksen hillinnän näkökulmasta kaava-alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa on myönteistä. Ratkaisu tiivistää rakennetta vähentämättä hiilivarastoja ja -nieluja sekä mahdollistaa työpaikkojen sijoittumista hyvin joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Kauppakeskuksen laajennusosa hyödyntää nykyisen kauppakeskuksen tavoin LEED-sertifikaattitason energiatehokkaita ratkaisuja.

Kaavaratkaisu tukee kestävästä liikkumisesta siten, että jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytykset alueella paranevat. Kaavaratkaisulla tuetaan päästöjen vähentämistä alueella.

Kaava-alueen hulevedet purkavat Monikonpuroon. Vaikutukset vesistön laatuun on pyritty huomioimaan määräämällä sulfidisaven huomioimisesta ja hulevesien laadullisesta hallinnasta työmaan aikana ja liikennöidyillä alueilla. Alueen maaperästä voi

erityisesti rakentamisen aikana helposti huuhtoutua ravinteita. Maaperän hienojakaisuuden takia hulevesien ravinteisuuden hallinta on haastavaa. Työmaavesien määrällisen hallinnan lisäksi laadullinen hallinta on alueella erityisen tärkeätä Monikonpuroon haitallisen kuormittamisen välttämiseksi. Sulfidisavesta aiheutuvat happamat valumavedet ja kiintoaines voivat heikentää vesistöjen tilaa haitaten mm. kalojen lisääntymistä. sulfidisaviesiintymien tulee ennen rakentamisen aloittamista ja työmaa-aikana huomioimisesta ja maamassat käsitellä, niin että happamia valumavesiä tai kiintoainesta ei joudu vesistöihin.

Kaava-alue on osittain hulevesitulvan riskialuetta. Vettä läpäisemättömän pinnan määrä kaava-alueella pysyy suurin piirtein ennallaan. Ilmastonmuutoksen myötä rankkasateet saattavat kuitenkin yleistyä ja hulevesimäärät lisääntyä. Kaavan määräyksillä on pyritty parantamaan tilannetta nykytilanteeseen nähden. Suurin osa kaava-alueesta on kuitenkin jo rakennettua aluetta, jolla hulevesien viivytysten parantamista on teknisesti haastavaa. Kaavan hulevesimääräyksessä on näin ollen painotettu hulevesien hallinta ja viivytystä erityisesti uudisrakentamisen osalta vaatimalla hulevesien viivytystä sekä ohjaamalla viherkattojen käyttöön.

6.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaava-alue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä, eikä alueella ole luonnonympäristöä. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon monimuotoisuuteen ovat näin ollen vähäiset. Viherkattojen kasvualustan paksuuden vaihtelulla on tavoitteena luoda viherkatoille vaihtelevaa ja erikorkuista kasvillisuutta. Tämä voi olla myös luonnon monimuotoisuudelle eduksi.

Monikonpuro kaava-alueen läheisyydessä on luontoarvoiltaan arvokas ja potentiaallinen taimenpuro. Kaava-alueen hulevedet purkavat Monikonpuroon. Vaikutukset vesistön laatuun on pyritty huomioimaan määräämällä sulfidisaven huomioimisesta ja hulevesien laadullisesta hallinnasta työmaan aikana ja liikennöidyillä alueilla.

6.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoon. Kaavaratkaisu tukee kestävästä liikkumisesta siten, että jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytykset alueella paranevat. Kauppakeskuksen laajennus mahdollistaa säältä suojatun bussiterminaalin ja parantaa käyttäjien viihtyisyyttä.

Leppävaaran vision (mukana myös Turuntien pohjoispuolen maankäyttö) yhteydessä on tehty liikenne-ennuste nykyverkolle. Ennusteen mukaan Turuntien liikennemäärä on noin 30 000 - 40 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, Ratsukadun noin 8 000 - 14 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, Leppävaarankadun noin 19 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Hevosenkengän noin 18 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Alueelle on tehty toimivuustarkastelut, joiden mukaan liikenne toimii riittävällä tasolla järjestelyiden

parantamisen myötä. Ratsukadun ja Sellon pysäköintiajoliittymään on tutkittu liikennevaloja, joita liittymässä ei tällä hetkellä ole.

Energia

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

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

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

Uusiutuvaa energiaa Sellossa tuotetaan 2 500 aurinkopaneelin avulla. Laajennusosan ja uuden pysäköintitalon kattopintoja pyritään ottamaan mahdollisimman tehokkaasti aurinkopaneelien käyttöön. Osana aurinkopaneeli-investointia Selloon on rakennettu suuri kauppakeskuksen oma akusto, joka mahdollistaa sähkön varastoinnin sekä älykkään käytönohjauksen. Aurinkopaneelien ja akuston avulla Sello on tasaamassa Suomen sähkön tuotantoa sekä kulutusta osallistumalla sähköntuoton reservimarkkinoille. Sähkön tapaan myös lämmityksessä Sello osallistuu kulutusjousto-oon tasaamalla Fortumin kaukolämpöverkon lämmöntarvetta. Kulutusjouston avulla pienennetään sähkön ja kaukolämmön huipputehontuotannossa syntyviä hiilidioksidipäästöjä. Sellon ostama sähkö ja kaukolämpö on tuotettu vähäpäästöisesti.

6.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Leppävaaran keskustan kaupunkikuvaa hallitsee leveiden katu-, rata-alueet sekä avonainen bussiterminaalin muodostama avonainen liikennöntialue. Kaavan mukainen rakentaminen vaikuttaa Leppävaaran kaupunkikuvaan siten, että avonaisen alueen raja siirtyy pohjoiseen päin. Tavoite on, että kauppakeskuksen laajennusosa liittyy tulevaisuudessa radan ylittävään rakennuskokonaisuuteen ja keskusta-alueen kaupunkikuva eheytyy.

6.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavan mukainen toteutus tukee Leppävaaran keskustan elinkeinoelämän kehittymistä ja tuetaan kasvun mahdollisuuksia.

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Rakentamisaikataulu

Korttelialueiden rakentamisaikataulusta vastaa maanomistaja. **Toteutuksen seuranta**

Toteutusta valvoo Espoon kaupungin rakennusvalvonta.

7.3 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

8 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Leppävaaranaukion kaavamuuotos on ollut osana Leppävaaran keskus kaavamuutosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa kaavamuutoksen nimi oli Leppävaaran keskus pohjoinen I Ydinkeskus.

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

8.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

8.1.1 Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu

Suunnittelun aikana on käyty neuvotteluja Väyläviraston kanssa.

8.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 3.4.–3.5.2018.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 26.4.2018.

8.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kaavan valmisteluaineistosta, mikä koski nyt vireillä olevaa kaavamuutosta laajempaa aluetta, jätettiin mielipiteitä yhteensä 13 kappaletta ja lausuntoja 3 kappaletta.

Leppävaaranaukion kaavamuutokseen kohdistuvia mielipiteitä koskivat kohdat 2. lii-
tyntäpysäköinti, 4. kaupunkirakenne ja -ympäristö, 5. jalankulku ja pyöräily ja 6. vuo-
rovaikutus.

8.2 Kaavaehdotus

8.2.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus

Kaavamuutosalue on ollut ehdotusvaiheessa osana laajempaa kaavamuutosaluetta.

8.2.2 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 7.12.2020-25.1.2021.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 13.1.2021.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

8.2.3 Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu

Väyläviraston kanssa keskusteltu rata-alueen leveydestä ja radan läheisyyteen ra-
kentamisesta.

8.2.4 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Muistutukset ja lausunnot on annettu Leppävaaran keskus kaavamuutoksesta. Lep-
pävaaranaukio on ollut osana kyseistä kaavamuutosta.

Leppävaaran keskustan asemakaavaehdotuksesta jätettiin yhdeksän muistutusta ja
saatiin 16 lausuntoa. Leppävaaranaukiota käsittäviä lausuntoja 14 kappaletta. Vasti-
neet annetaan niihin muistutuksiin ja lausuntoihin, mitkä koskevat Leppävaa-
ranaukion kaavamuutosta.

Muistutuksissa käsiteltiin liiketilojen sijoittumista alueelle, yleistä turvallisuutta, pyöräi-
lyreittejä, pysäköintiä alueella.

Kaavaa on tarkistettu kaupunkitekniikan, ympäristökeskuksen, Länsi-Uudenmaan Po-
liisilaitoksen, Sosiaali- ja terveystoimen, Caruna Espoo OY:n, Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus ELY:n, Vammaisneuvosto ja sen Rakennetaan kaikille -työryhmä
RAKA:n lausuntojen pohjalta.

Elisa Oyj:llä ja Telia Companyllä ei ole huomautettavaa kaavasta.

Helsinginseudunliikenne-kuntayhtymä HSL:n lausunto käsitti muun muassa kaavan
vaikutuksia bussiliikenteeseen, liityntäpysäköintiin ja pyöräpysäköintimahdollisuuk-
siin. HSL ilmoitti, että haluaa osallistua Leppävaaran keskuksen jatkosuunnitteluun.

Väylävirasto edellyttää, että Väyläviraston ja Espoon kaupungin välinen aiesopimusta mm. asemakaavaehdotuksessa osoitetun uuden Leppävaaran asemasillan sekä liityntäpysäköintijärjestelyiden suunnittelun ja toteuttamisen pääperiaatteista on allekirjoitettu ennen kaavan hyväksymistä.

Kaupunginmuseon lausunto käsittää Leppävaaran vision tavoitteiden toteutumista alueella.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnon pohjalta on täydennetty kaavaselostusta. Muilta osin lausunto käsitteli jatkosuunnitteluvaiheessa huomioitavia asioita.

Rakan lausunto on toimitettu Sellon suunnittelusta vastaavalle taholle.

Nähtävillä olon jälkeen kaavaa on tarkistettu seuraavasti:

Lisätty km-my ja lpa-ma 3D-korttelialueet LA-1-alueen yhteyteen.

Lisättiin kt40% merkintä kl-my(+15.0)11200- merkinnän yhteyteen. Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusalueelle sallitusta rakennusoikeudesta saadaan käyttää toimistotiloja varten.

KL-korttelin-julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmän korkeusaseman määrittävät + korkoja on tarkistettu vastaamaan olemassa olevaa tilannetta.

Lisätty esteettömyyden erityistasosta määräys.

Hulevesimääräystä on tarkennettu.

Kaavaan on lisäksi tehty teknisiä tarkistuksia.

8.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto

8.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Seppo Kivilaakso, indepro Oy
- Matti Karlsson, Kauppakeskus Sello
- Marjo Kankaanranta, Kauppakeskus Sello
- Tuomas Wichmann, Arkkitehtitoimisto Helin & Co

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Tiina Piironen, aluearkkitehti

- Tarja Pennanen, suunnittelupäällikkö, liikennesuunnittelu
- Ina Westerlund, maisema-arkkitehti

8.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
23.9.2013	ekyj	Suunnitteluvarauksen hakumenettely
20.3.2015	ksl	Info
2.3.2016	ksl	Info
12.4.2016	ksl	Info
8.6.2016	ksl	Kaavalliset tavoitteet, pöydälle
24.8.2016	ksl	Seminaari
1.3.2017		Asukastilaisuus Leppävaaran visiosta
12.4.2017	ksl	Merkitsee tiedoksi Leppävaaran vision
27.9.2017	ksl	Leppävaaran ulkotilojen konsepti, pöydälle
11.10.2017	ksl	Kaavalliset tavoitteet, pöydälle
25.10.2017	ksl	Kaavalliset tavoitteet
1.3.2017		Kaavoitushakemus saapui
20.2.2018		Kaavoitushakemus saapui
5.3.2018	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
3.4.-3.5.2018		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30§)
10.10.2018	ksl	Merkitsee tiedoksi katulinjaukset
13.5.2020	ksl	Kaavaehdotus nähtäville, pöydälle
27.5.2020	ksl	Kaavaehdotus nähtäville, pöydälle
10.6.2020	ksl	Kaavaehdotus nähtäville, palautti
04.11.2020	ksl	Kaavaehdotus nähtäville, pöydälle
18.11.2020	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
7.12.2020–25.1.2021		Kaavaehdotus nähtävillä
13.1.2021		Asukastilaisuus
28.9.2022	ksl	Ehdotus kaupunginhallitukselle asema- kaavan muutokseksi
	kh	
	kv	

	Kh		
4401/2022/a	Ksl, muutettu	<i>Tiina Piironen</i>	28.9.2022
	Nähtävillä MRA 27 § (Leppävaaran keskus 110617)		7.12.2020 -25.1.2021
5054/2020/b	Ksl, rajausta muutettu	<i>Tiina Piironen</i>	4.-18.11.2020
/a	Ksl (Kaavaehdotus), palautti		27.5.-10.6.2020
	Nähtävillä MRA 30 §		3.4.-3.5.2018
922/2015	Ksj (OAS)	<i>Torsti Hokkanen</i>	5.3.2018
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 115605	Piir.nro 7438
	Asemakaavayksikkö Detaljiplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 4401/10.02.03/2022
Leppävaaranaukio Asemakaavan muutos		Piirtäjä ME	Päiväys 27.5.2020
		Suunnittelija TPi	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Tiina Piironen

Tiina Piironen

Aluearkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja