

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 17

§ 17

Auringonkatu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 322029, 22. kaupunginosa Olari

Valmistelijat / lisätiedot:
Hietamäki Tuuli
Peltola Katariina
Mäkelä Salla
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Auringonkadun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 322029,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.2.2021 päivätyn Auringonkatu - Solgatan asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7320, 22. kaupunginosassa Olari, alue 322029,

3
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Lintunen Kivekkään kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 18.2.2021 pidettävään kokoukseen.

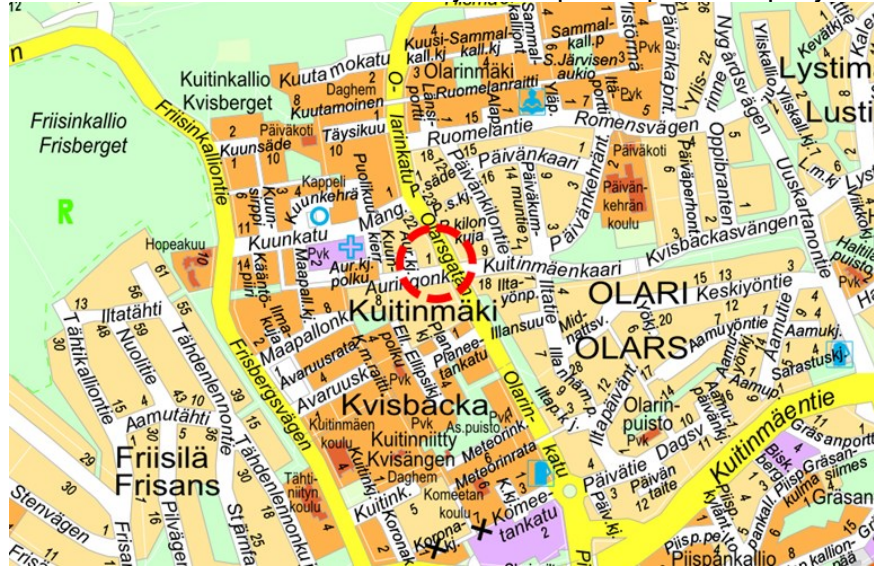
Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tiivistää alueen rakentamista tonttitehokkuutta nostamalla. Kaava-alueen käyttötarkoituksmerkintä muuttuu kytkettyjen pien- ja erillistalojen sekä rivitalojen korttelialueesta (AR) asuinrakennusten korttelialueeksi (A).

Suunnittelualue koostuu katualueesta ja kahdesta tontista, joilla sijaitsee vuosina 1955 ja 1968 rakennetut pientalot.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 3 050 neliometriä. Tästä 2 526 neliometriä on korttelialuetta ja loput katualuetta. Tonttitehokkuus on $e=0.80$, joka vastaa noin 2 020 kerrosalaneliometriä rakennusoikeutta. Voimassa olevassa asemakaavassa tonttitehokkuus on ollut $e=0.40$, joten rakennusoikeuden määrä kasvaa noin 1 010 kerrosalaneliometriä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Auringonkatu - Solgatan, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7320, käsittää korttelin 22094 tontit 7 ja 8 sekä katualuetta, 22. kaupunginosassa (Olari), alue 322029.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 13.11.2019.

Alueen nykytila

Kaavamuutosalue sijaitsee Olarin keskiosassa, Kuitinmäen alueella. Suunnittelualueen lähiympäristö on rivitalovaltaista pientaloaluetta ja alueen länsipuolelta noin 150 metrin päästä alkaa yhtenäinen Kuitinmäen kerrostaloalue lähialueineen. Suunnittelualue koostuu tonteista 22094/7 ja 22094/8 sekä viereisestä Auringonkadun katualueesta. Kaavamuutosalueen tontit ovat rakennettuja ja niillä sijaitsee vuosina 1955 ja 1968 valmistuneet omakotitalot. Tontit eivät ole toteutuneet voimassa olevan asemakaavan mukaisesti vaan niillä on runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta. Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä noin 1 010 k-m², josta on käytetty vajaa puolet.

Kaava-alueen maasto laskee kaakkoon. Korkeuseroa on runsaat kolme metriä. Pihat ovat vehreitä ja puusto melko runsasta. Kaavamuutosalueelta laaditun luontolausunnon perusteella alueelta ei ole tunnistettu erityisiä suojeltavia luontoarvoja.

Auringonkatu on vähäliikenteinen tonttikatu, joka on toteutettu vehreänä pihakatuna. Auringonkadulle on osoitettu viisi yleiseen pysäköintiin tarkoitettua autopaikkaa. Kortteli rajautuu idässä Olarinkatuun, joka on alueellinen kokoojakatu. Kaava-alue sijaitsee hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrella. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat

Olarinkadulla Auringonkadun liittymän molemmin puolin. Matinkylän metroasemalle on matkaa noin 1,4 km.

Tontit ovat yksityisessä maanomistuksessa.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu-, työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi (A). Ruskea pohjaväri merkitsee nykyisellään säilyviä alueita: alueen asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.

Suunnittelualueella on voimassa Kuitinmäki II asemakaava, alue 322000 (lainvoimainen 4.10.1976). Kortteli 22094 on siinä osoitettu enintään kaksikerroksisten erillisten ja kytkettyjen pientalojen sekä rivitalojen korttelialueeksi (AR23). Tontin alasta enintään kolmannes saadaan käyttää rakentamiseen. Korttelialueen tehokkuus on $e=0.40$, joka vastaa noin 1 010 k-m² rakennusoikeutta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 4.11.2019. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 18.12.2019 mennessä. Mielipiteitä saatiin 19 kappaletta. Lisäksi kolme mielipidettä on jätetty nähtävilläolon jälkeen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu yhtään lausuntoa.

Suurin osa mielipiteistä jätettiin osoitteiden perusteella kaavamuutosalueen välittömästä naapurustosta. Mielipiteen jättäjistä noin puolet oli yksityisiä henkilöitä ja puolet taloyhtiöitä. Mielipiteet käsittelivät pääasiassa vaikutuksia maisema- ja kaupunkikuvaan, alueen viihtyisyyteen ja yleisilmeeseen, luontoarvoihin, liikkumiseen, turvallisuuteen, sosiaalisiin ongelmiin, naapurustoon sekä kansalaisten tasa-arvoiseen kohteluun. Suunnitelman myös katsottiin olevan lainvastainen.

Saadun palautteen vuoksi nähtävilläolon jälkeen 25.2.2020 pidettiin asukastilaisuus. Tilaisuudessa jätettiin 207 henkilön allekirjoittama adressi kaavahanketta vastaan. Adressilla vastustettiin kaavahanketta. Allekirjoittaneet eivät pidä kerrostalohanketta kohtuullisena. Naapureita ei ole lähestytty kaupungin taholta ennen suunnittelun aloittamista. Tämä ei ole herättänyt asukkaissa luottamusta vaan on tuntunut epäjohtonmukaiselta. Adressissa Kuitinmäen pientalo- ja kerrostalokortteleiden selkeyttä ja erillisyyttä pidetään alueen viihtyisyyden syynä. Alueen ilme ja viihtyisyys häviävät, jos pientaloalueen osia aletaan muuttaa kerrostalotonteiksi.

Mielipiteet on huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa seuraavasti: Olarinkadun puoleinen rakennus on madallettu osittain nelikerroksisesta kolmikerroksiseksi. Molempien rakennusten alin kerros uppoaa pohjoispäädystään rinteeseen, joten rakennukset näyttävät pohjoisesta kaksikerroksisilta. Kaavaan on myös lisätty määräyksiä rakennuksen julkisivujen suurimmasta sallitusta korkeudesta, istutusvyöhykkeistä ja rakennusoikeutta on hieman laskettu. Ajo pysäköintitiloihin on siirretty

tapahtuvaksi pihan kautta, jolloin Auringonkadulta tontille kääntyvä liikenne ei vaikeuta muuta liikennettä.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella tiivistetään korttelirakennetta ja mahdollistetaan rivitalojen ohella myös päällekkäisten asuntojen rakentaminen. Rakennusten sijoittelussa on otettu huomioon ympäröivien korttelien koordinaatisto ja rakennusala niveltyy niiden mukaisesti. Rakennusten korkeus on sovitettu kaava-aluetta ympäröivien rakennusten korkeuteen ja niiden runkosyvyys vastaa viereisten rivitalojen runkosyvyyttä.

Kaava-alue osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A) ja tonttitehokkuus nousee tasolle $e=0.80$. Tämä vastaa noin 2 020 kerrosneliometriä rakennusoikeutta. Rakennusten suurin sallittu korkeus on $(\frac{1}{2})$ III, joka tarkoittaa, että rakennus saa olla enintään kolmikerroksinen, mutta sen alimmassa kerroksessa kerrosalaan laskettavaksi tilaksi voidaan lukea ainoastaan puolet suurimman kerroksen kerrosalasta. Käytännössä tämä tarkoittaa, että alin kerros on rakennettava osittain maan alle ja pohjoispäädystään rakennukset näyttävätkin kaksikerroksisilta. Asuntoja saa sijoittaa ainoastaan kahteen kokonaan maanpäälliseen kerrokseen.

Rakentamisen tapaa ohjataan kaavamääräyksillä. Rakennusten tulee sopeutua ympäröivään rakentamiseen ja materiaalien tulee olla laadukkaita. IV-konehuoneiden ja pysäköintitilojen julkisivut pitää toteuttaa rakennusten julkisivujen laatutason mukaisina.

Ajoyhteys kortteliin osoitetaan Auringonkadulta rakennusten välistä. Autopaikat sijoitetaan itäpuolisen rakennuksen ja kansipihan alle pysäköintihalliin. Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti: erillispientalot 2 ap/asunto, kytketyt pientalot ja rivitalot 1 ap/85 k-m², kuitenkin vähintään 1p/asunto ja pienkerrostalot 1 ap/95 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle. Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp/30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun tai lukittavissa olevaan tilaan.

Auringonkadun katualueen rajoihin ei esitetä muutoksia. Nykyistä kapeaa ajorataa on mahdollista levittää Olarinkadun liittymän kohdalla vähentämällä katualueella sijaitsevaa kasvillisuutta kadun itäpäässä. Kaava-alueelle ei ole mahdollista osoittaa yleistä pysäköintiä, vaan Auringonkadun länsiosassa sijaitsevat viisi yleistä autopaikkaa palvelevat myös kaavamuutosaluetta.

Hulevesien osalta kaavassa noudatetaan tavallista tiukempaa hulevesipainanteiden, -altaiden ja -säiliöiden viivytystilavuutta. Viivytystilavuudeksi vaaditaan 1,5 kuutiometriä jokaista 100 vettä läpäisemätöntä neliometriä kohden. Tällä pyritään hillitsemään Olarinkadulla ja sen ympäristössä esiintyviä ajoittaisia hulevesitulvia.

Olarinkadun liikenne aiheuttaa alueelle melua ja päästöjä. Kaavassa on annettu määräyksiä leikki- ja oleskelutilojen sijoittamisesta, parvekkeiden ja terassien lasittamisesta sekä Olarinkadun puoleisen julkisivun ääneneristävydestä. Määräyksillä saavutetaan melulle asetetut valtioneuvoston ohjearvot. Ilmanlaatu on huomioitu antamalla määräys asuinrakennuksen tuloilman suodattamisesta ja sijoittelusta.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä kaavataloudellisia vaikutuksia. Suunnittelualue sijaitsee olevassa kaupunkirakenteessa, johon kunnallistekniikka on jo rakennettu. Asemakaavan muutos ei aiheuta kunnallistekniikan uusimistarvetta. Auringonkadun mahdolliset muutostarpeet ratkaistaan erikseen laadittavassa katusuunnitelmassa.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Korttelialueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 29.11.2019 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I luvun 2. osan 3 §:n 21 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote: Hakijat
- Tonttiyksikkö, kannanottoopyyntö
- Kaupunginmuseo, kannanottoopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottoopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottoopyyntö
- Operaattorit, lausuntoopyyntö
- Caruna Oyj, lausuntoopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntoopyyntö
- HSY, lausuntoopyyntö
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet

Päätöshistoria