

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.08.2021 § 126

§ 126

Avaruuskatu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 322030, 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. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Avaruuskadun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 322030,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.8.2021 päivätyn Avaruuskatu - Rymsgatan asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7323, 22. kaupunginosassa Olari, alue 322030,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna 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 päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Selostus

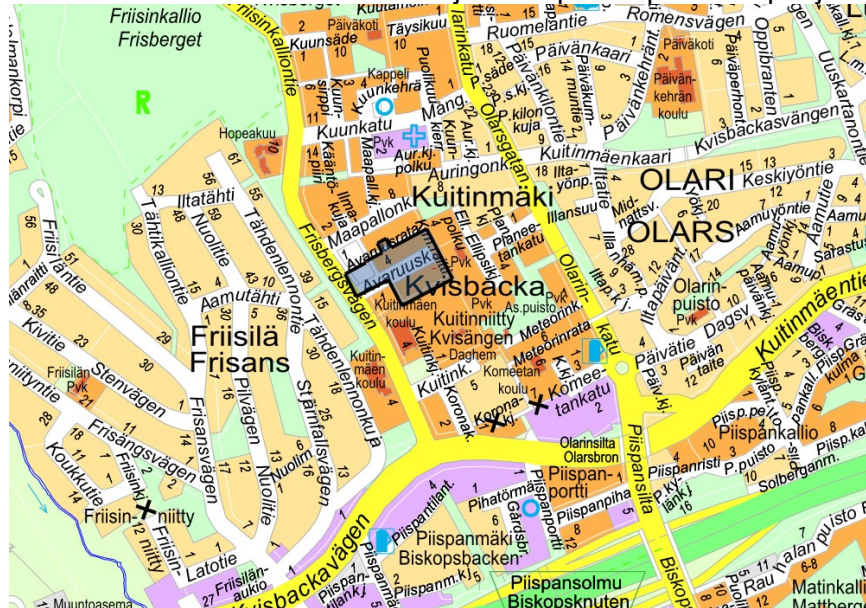
Kaava-alueen asuntoloiden korttelialueiden (AK-A) käyttötarkoituksimerkinnot muuttuvat asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK). Avaruuskatu muutetaan pihakaduksi ja katualueen rajat tarkistetaan. Kioskirakennuksen rakennusala ja rakennusoikeus poistetaan Avaruuspuistosta. Toiminta on mahdollista toteuttaa rakennettavaan asuinkerrostaloon.

Korttelin 22104 tontti 1 ja korttelin 22108 tontti 1 on ollut vuokrattuna Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle. Espoon kaupunginhallituksen kilpailukykyjaos päätti 14.10.2019 vuokrasopimusten päättämisestä korttelin 22104 osalta 30.6.2020 sekä korttelin 22108 osalta 30.6.2021 mennessä.

Kaavamuutosalue muodostuu kortteleista 22103, 22104 ja 22108 ja Avaruuspuiston virkistysalueesta sekä niitä ympäröivistä Avaruuskadun, Avaruusradan, Kuitinmäenraitin, Kuitinmäenkoulupolun ja Avaruuspolun katualueista.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 22 827 m². Tästä 13 357 m² korttelialuetta, 1 310 m² puistoa ja loput katualuetta. Rakennusoikeutta on yhteensä 16 200 k-m². Korttelin 22104 rakennusoikeutta vastaava tehokkuusluku on noin e=1.34 ja korttelin 22108 vastaava noin e=1.51. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta on ollut 10 195 k-m², joten rakennusoikeuden määrä kasvaa noin 6 000 k-m². Luvuissa ei ole huomioitu LPA-korttelista poistuvaa autopaikoille tarkoitettua 3 800 k-m² rakennusoikeutta, sillä uudessa kaavassa autopaikoille ei osoiteta rakennusoikeutta vaan ne voidaan rakentaa lisärakennusoikeudella varsinaisen rakennusoikeuden estämättä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Avaruuskatu - Rymsgatan, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7323, käsittää korttelit 22103, 22104 ja 22108, katu- ja virkistysaluetta, 22. kaupunginosassa (Olari), alue 322030.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta eli Espoon kaupungilta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 10.6.2020.

Alueen nykytila

Suunnittelualueen lähiympäristö on kerrostalovaltaista asuinalueita. Kortteleita ympäröivät rakennukset ovat pääosin III-VIII-kerroksisia asuinkerrostaloja. Friisinkalliontien toisella puolella on matalampi

pientaloalue. Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsee Kuitinmäen koulu ja hiekkakenttä.

Kaavamuutosalueen korttelit 22104 ja 22108 ovat rakennettuja ja niillä sijaitsee yhdeksän vuosina 1977 ja 1978 valmistunutta kolmi- ja nelikerroksista kerrostaloa. Kerrostalot ovat toimineet opiskelija-asuntoloina, mutta jäivät tyhjilleen ja siirtyivät kaupungin hallintaan tonttien vuokrasopimusten päättymisen jälkeen. Rakennukset ovat huonokuntoisia, minkä vuoksi ne on tarkoitettu purkaa. Alueen koilliskulmassa sijaitsee Avaruuspuisto, jossa toimii pieni ravintolarakennus. Kortteli 22103 toimii pysäköintialueena. Tontit ovat toteutuneet nykyisen asemakaavan mukaisesti.

Korttelien piha-alueiden ilme on vihreä, ja alueella kasvaa kookasta ja maisemallisesti merkittävää puustoa. Avaruusradan varrella oleva aukio on toteutunut luonteeltaan puutarhamaisena ja yksityisenä.

Avaruuskatu on vähäliikenteinen tonttikatu. Avaruuskadulle on osoitettu ajoratapysäköintinä noin 20 yleiseen pysäköintiin tarkoitettua autopaikkaa. Kaava-alue rajautuu lännessä Friisinkalliontiehen, joka on alueellinen kokoojakatu. Kaava-alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Friisinkalliontiellä kaava-alueen kohdalla. Matinkylän metroasemalle on matkaa noin 1,5 km.

Tontit omistaa Espoon kaupunki.

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.

Kortteleissa 22103, 22104 ja 22108 on voimassa Kuitinmäki II c asemakaavan muutos, alue 322009, vahvistettu sisäasiainministeriössä 7.3.1983. Korttelit 22104 ja 22108 on siinä osoitettu asuntoloiden korttelialueeksi (AK-A). Suurin sallittu kerrosluku on kolme (III). Rakennusoikeutta korttelin 22104 kolmella rakennuksella on yhteensä 3 210 k-m², joka vastaa tonttitehokuutta e=0,79, ja korttelin 22108 kuudella rakennuksella yhteensä 6 910 k-m², joka tonttitehokkuutena olisi e=0,97. Autopaikkoja on vaadittu rakentamaan yksi autopaikka 150 k-m² kohden. Kortteli 22103 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jolle saa sijoittaa korttelin 22102, 22107 ja 22108 autopaikkoja. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeutta korttelissa on 3 800 k-m².

Katualueilla on voimassa asemakaava Kuitinmäki, alue 322000, vahvistettu sisäasiainministeriössä 25.8.1976. Avaruusrata on yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue, joka on päällystettävä betonilaatoin vähintään 2,8 m leveydeltä.

Avaruuspuistoa koskee asemakaava Kuitinmäki II, asemakaavan muutos, alue 322020, hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 15.8.2018. Avaruuspuisto on osoitettu siinä puistoksi (VP). Puistoon on sallittu

enintään 75 k-m² kokoisen kioskin tai ravintolan rakentaminen. Puiston uudistamiseksi on laadittu vielä toteuttamaton suunnitelma osana asemakaavan kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 1.6.2020. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 12.8.2020 mennessä. Mielipiteitä saatiin neljä kappaletta ja lausuntoja ja kannanottoja kaksi kappaletta.

Mielipiteet käsittelivät pääasiassa vaikutuksia kaupunkikuvaan, alueen viihtyisyyteen, palveluihin, katutilaan, rakentamisen määrään ja kansalaisten vaikuttamismahdollisuuksiin.

Mielipiteet on huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa seuraavasti:

Rakennusten sijoittelu noudattaa alkuperäistä korttelirakennetta ja rakennusten välit ovat nykyistä leveämmät, joka lieventää ”muurimaista” vaikutelmaa. Rakennusten ensimmäinen kerros ei saa olla sulkeutunut ja Kuitinmäenraitin varteen sekä Avaruuspuiston reunalle on osoitettu liike-, toimisto-, palvelu- tai asukkaiden yhteistilaa. Rakennukset on myös vedetty hieman kauemmas katualueista. Avaruuskadun viihtyisyyteen on kiinnitetty erityistä huomiota. Katu muutetaan pihakaduksi ja sille sijoitetaan puustoa ja vehreitä hulevesipainanteita. Avaruusradalla jalankulku- ja pyöräilyliikenne erotetaan toisistaan puurivistöllä.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksella tiivistetään korttelirakennetta ja muutetaan asuntoloiden korttelialueet asuinkerrostalojen korttelialueiksi. Rakennusten sijoittelu noudattaa alueen ensimmäisen asemakaavan korttelirakennetta ja runkosyvyudet on pidetty kohtuullisina.

Kaava-alueen korttelit 22104 ja 22108 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) ja rakennusoikeus nousee 16 200 kerrosneliometriin. Korttelin 22104 rakennusoikeus 5 400 k-m² vastaa tonttitehokkuutta $e=1,34$ ja korttelin 22108 rakennusoikeus 10 800 k-m² tonttitehokkuutta $e=1,51$. Rakennusten suurin sallittu kerrosluvun vaihtelee kahden ja kuuden välillä, yleisimmän kerrosluvun ollessa viisi (V). Osassa rakennuksia alin kerros uppoaa osittain rinteeseen.

Rakentamisen tapaa ohjataan kaavamääräyksillä. Rakennukset tulee sovittaa alueen tunnusomaiseen arkkitehtuuriin ja niiden tulee noudattaa Kuitinmäelle ominaisia piirteitä. Piha- ja katutaso julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Kuitinmäenraitin ympäristöä ja sen roolia keskeisenä jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä vaalitaan pitämällä korttelien kivijalat aktiivisina. Korttelissa 22108 tulee katutasoon Kuitinmäenraitin varteen rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- tai asukkaiden yhteistilaa yhteensä vähintään 150 k-m². Korttelissa 22104 Avaruuspuiston laidalle tulee rakentaa vähintään 50 k-m² liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Ravintolan toiminta on mahdollista siirtää korttelin 22104 liiketilaan.

Maantasokerroksen asuntoihin tulee rakentaa asuntoihin liittyvät sisäänkäynnit ja pihat, jotka tulee rajata istutuksin tai matalin aidoin. Korttelipihojen ilmeen tulee olla vehreä ja arvokas puusto on säilytettävä. Hulevesiä tulee hallita korttelialueella hulevesitulvien ehkäisemiseksi.

Korttelien 22104 ja 22108 autopaikat on sijoitettu LPA-kortteliin 22103. Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: asunnot 1 ap / 95 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto ja liike-, palvelu- ja toimistotilat 1 ap / 80 k-m². Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle lukuun ottamatta liikuntaesteisten autopaikkoja. Vaadittujen autopaikkojen määrään on sallittu vähennyksiä, jos autopaikat on toteutettu nimeämättöminä tai jos tonteille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa. 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.

Kortteli 22103 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Pysäköintilaitos saa olla enintään neljä (IV) kerrosta korkea ja harjakorkeus korkeintaan +21.0. Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa myös maunamotilan, väestönsuojia, teknisiä tiloja, huolto- ja varastotiloja sekä harrastetiloja rakennusoikeuden estämättä. Kattotasanne tulee toteuttaa oleskelu-, leikki- ja pelialueina ja kattaa muilta osin viherkatolla tai hyödyntää aurinkoenergian tuotannossa. Katolle ei saa sijoittaa pysäköintiä. Laitoksen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota julkisivujen laatuun sekä jalankulkutason mittakaavaan ja viihtyisyyteen.

Avaruuskadun kääntöpaikan kohdalla katualueen rajoja päivitetään. Katualue muutetaan korttelien 22104 ja 22108 kohdalla pihakaduksi. Pihakadun suunnitteluperiaatteiden mukaan eri kulkumuodot sijoitetaan samaan tilaan ja ajoneuvolla ajettaessa jalankululle on annettava esteetön kulku. Matalia ajonopeuksia pyritään tukemaan kadun muotoilulla, materiaaleilla ja istutuksilla. Avaruuskadun yleissuunnitelmassa liikennetilän leveys vaihtelee noin 4 ja 11 metrin välillä ja katualueelle on osoitettu 8 yleiseen pysäköintiin tarkoitettua autopaikkaa. Kadun länsiosaa pysäköintilaitoksen kohdalla toteutetaan tavanomaisena tonttikatuna. Alueen kuormittuneen hulevesiverkoston vuoksi katualueelle tuodaan hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja vehreitä painanteita, jotka samalla parantavat katutilan viihtyisyyttä. Kadun pohjoislaidalle istutetaan myös puita.

Avaruusradalle on osoitettu kävely- ja pyöräilyliikennettä erottamaan puilla ja pensaille istutettava alueen osa, jolle saa sijoittaa hulevesien viivytysrakenteita. Avaruusradan varressa oleva pieni aukio saa nimekseen Avaruuskulma ja se tulee jäsenellä puu- ja pensasistutuksin.

Avaruuspuistosta poistuu kioskille osoitettu rakennusoikeus. Kioski/ravintola on mahdollista siirtää kivijalkaan Avaruuspuiston laidalle kortteliin 22104 osoitettuihin tiloihin.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Suunnittelualue sijaitsee olevassa kaupunkirakenteessa, johon kunnallistekniikka on jo rakennettu. Kaupunki saa tuloja tonttien myynnistä. Avaruuskadun muuttaminen pihakaduksi, hulevesijärjestelmien uusiminen ja puiston laajentaminen aiheuttavat kustannuksia, jotka tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Korttelialueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävät korttelisuunnitelma ja maisemasuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 9.6.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I luvun 4. osan 20 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muut kuin vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin ei liity maankäytösopimusta.

Jatkokäsittely

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

Päätöshistoria