

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.03.2022 § 52

§ 52

Kongsberginpuisto, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 410706, 34. kaupunginosa Espoonlahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Kolttola Lauri
Granberg Hannu
Karhula Anja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja lausunnot on annettu Kongsberginpuiston asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 410706,

2
hyväksyy 9.12.2021 päivätyn ja muutetun 30.3.2022 Kongsberginpuisto - Kongsbergsparken asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7371, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 410706,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 3 520 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 4 120 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan julkisen lähipalvelurakennuksen, esimerkiksi päiväkodin, rakentaminen hyvien liikenneyhteyksien varrelle Espoonlahden keskusta-alueelle. Asemakaavan muutoksessa turvataan myös liito-oravan suojelu, hulevesien hallinta ja alueellinen tulvareitti sekä huomioidaan kaupunkikuvallisia arvoja.

Asemakaavan muutoksessa kortteli 34342 osoitetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi ja sille rakennusoikeudeksi osoitetaan 3 700 k-m². Korttelialueen rakennusoikeus laskee noin 665 k-m².

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kongsberginpuisto - Kongsbergsparken, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7371, käsittää korttelin 34342, virkistys ja katualueet 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 410706

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistaja Espoon kaupungilta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 3.3.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 22.2.2021.

Alueen nykytila

Alue on nykyisin lounaisosaltaan Länsimetron työmaa-alueita, joka tulee poistumaan lähitulevaisuudessa. Höyrylaivantien pohjoispuolinen suunnittelualaueen osa eli kapea Kuohurinteen puiston alue on harvapuustoista Länsiväylän reunavyöhykettä. Alueen läpi osoitettua ohjeellista ulkoilureittiä ei ole toteutettu. Suunnittelualaueen keskiosa on Höyrylaivantien katualuetta. Höyrylaivantiehen rajautuva Kongsberginpuiston pohjoisosa on luonteeltaan avointa rakennettua puistoaluetta, jossa sijaitsee useita ulkoilureittejä ja jonka halki kulkee Espoonlahden alueellinen tulvareitti ja jossa sijaitsee kaksi Espoonlahden alueen tulvahuippuja tasaavaa hulevesipainannetta. Suunnittelualaueen kaakkoislaita, joka on osa Kongsberginpuistoa, on melko luonnonmukaisen kaltaista sekametsäaluetta. Maasto nousee alueen kaakkoislaidalla Amiraalinmäelle päin. Alueen kaakkoisosan rinteessä sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka sekä ydinalue. Alue on Espoon kaupungin omistuksessa.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Alueella voimassa olevassa maakuntakaavassa Uusimaa-kaava 2050:ssä, (Hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2021, tullut pääosin voimaan 24.9.2021), asemakaavan muutosalue lukeutuu alueeseen, joka on

osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Kyseiselle keskustatoimintojen alueelle on osoitettu joukkoliikenteen vaihtopaikka ja sen poikki kulkeväksi on osoitettu metro.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimaistunut 2010) alue on varattu pääosaltaan C-K-merkinnällä keskustatoimintojen alueeksi, jolle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän ja Espoonlahden keskuksiin. Kyseinen keskustatoimintojen alue kattaa pääosan suunnittelualueesta, kattaen sen keski-, länsi- ja pohjoisosan. Espoon eteläosien yleiskaavassa alueen koillisosa ja kaakkoisreuna on varattu V-merkinnällä virkistysalueeksi. Sen kautta kulkeväksi ja siitä pohjoiseen jatkuvaksi on osoitettu sijainniltaan ohjeellisesti virkistysyhteys. Suunnittelualueen pohjoisosan poikki kulkeväksi on osoitettu yksiajoratainen päätie, pääkatu tai alueellinen kokoojkatu.

Alueella on voimassa Espoonlahden keskus II, asemakaava ja asemakaavan muutos, alue 410700, (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.8.1989, vahvistettu sisäministeriössä 23.12.1991, lainvoimainen 19.2.1992). Kortteli 34342 on siinä osoitettu YY-k-merkinnällä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi ja varattu kunnan tarpeisiin. Kyseisessä kaavassa korttelialueen rakennusoikeus on ilmoitettu kerrosalan suhteena tontin pinta-alaan eli tehokkuusluvuna. Korttelialueen tehokkuusluvaksi on osoitettu $e=0.6$. Kyseisessä kaavassa (I30%) -merkinnällä kerrosalasta 30 prosenttia on käytettävissä liiketiloja varten. Korttelialueen suurimmaksi sallituksi kerrosalaksi on osoitettu II-merkinnällä kaksi kerrosta. Korttelialueelle on osoitettu p II ma -merkinnällä maanalainen autonsäilytyspaikan rakennusala. Korttelialueen rakentaminen on osoitettu rakennettavaksi Tähystäjäkatua reunustavaan korttelialueen laitaan kiinni. Tähystäjäkadun ja Ulappakadun risteysaluetta reunustavaan korttelialueen kulmaan on osoitettu kohta, jolta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Korttelia 34342 pohjois- ja itäpuolelta reunustava alue on edellä mainitussa kaavassa osoitettu VP-merkinnällä puistoksi. Alueelle on w -merkinnällä osoitettu ohjeellinen vesialue, ohjeellisesti jalankululle ja pyöräilylle varttuja alueen osia sekä länsilaitaan vm -merkinnällä muuntamon rakennusala. Suunnittelualueen osa, joka sijaitsee Höyrylaivantien pohjoispuolella, on edellä mainitussa kaavassa osoitettu VP-merkinnällä puistoksi ja sen eteläosaan on osoitettu muuntamon rakennusala.

Suunnittelualueen koilliskulma on osoitettu VP-merkinnällä puistoksi suunnittelualueen osalla voimassa olevassa Espoonlahden keskus IV, asemakaava ja asemakaavanmuutoksessa, alue 412400, (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.11.1999, vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2000, lainvoimainen 12.9.2001).

Suunnittelualueella sijaitsee Höyrylaivantie, joka on osoitettu katualueeksi Espoonlahden keskus III, asemakaava ja asemakaavan muutoksessa, alue 410800, (Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.4.1998, vahvistettu ympäristöministeriössä 26.8.1998 ja lainvoimainen 11.9.1998). Kyseiselle katualueelle on osoitettu myös y -merkinnällä ohjeellinen liikennealueen ylittävä jalankulku ja pyöräily.

Suunnittelualueen koillisosalla ja kaakkoisosalla on voimassa myös Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli maanalainen asemakaava, alue 940100, (Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.6.2013, lainvoimainen 7.8.2013).

Suunnittelualueen koillisosalle on osoitettu ma-ajo-1/p -merkinnällä ja kaakkoisosalle on ma-ajo-2/p -merkinnällä alueen osa, johon saa sijoittaa ajoluiskan louhinta-, työ-, huoltotunneliin. Ajoluiskan rakenteissa ja materiaaleissa edellytetään pyrittävän melua vaimentaviin ratkaisuihin. Suunnittelualueen koillisosalla luku 10.25 ja kaakkoisosalla luku 16.25 osoittaa likimääräisen korkeusaseman, josta ajoluiska laskee maanalaisiin tiloihin

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville 9.12.2021. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 27.12.2021 - 25.1.2022.

Nähtävilläoloaikana ei jätetty muistutuksia. Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin viisi lausuntoa ja kolme kannanottoa.

Asemakaavan muutokseen liittyen ei ole pidetty asukastilaisuutta. Tiivistetyt lausunnot ja kannanotot tuotiin esiin seuraavia sisältöjä:

- Tiivistetyt Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY esitti meluun liittyen, että huoneet käytetään päiväuniin/lepoon, tulisi sijoittaa hiljaisen julkisivun puolelle tai vaihtoehtoisesti julkisivun ääneneristävyyسمääräyksen tulisi olla 33 dB. Lisäksi ELY-keskus esitti, että piha-alueen etelälaidalle olisi hyvä osoittaa melusuoja.
- Tiivistetyt Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY toteaa lausunnossaan, että asemakaavan muutoksen rakennusala sijoittuu osin samaan sijaintiin nykyisten vesihuoltolinjojen kanssa ja, että suunnittelualueelle on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma, jossa on otettu kantaa siihen, miltä osin vesihuoltolinjat tulee siirtää ennen rakennustöiden aloittamista sekä osoitettu siirrettäville linjoille uudet sijainnit. Lisäksi lausunnossa tuotiin esiin yleissuunnitelman yhteydessä laaditun kustannusarvion mukaan vesihuollon siirtojen tulevan maksamaan noin 400 000 euroa sekä niiden jakautuvan Espoon kaupungin ja HSY:n kesken KT-sopimuksen periaatteiden mukaisesti.
- Tiivistetyt Caruna Espoon Oy tuo lausunnossaan esiin, että alueelle on suunnitteilla uusi 110 kV maakaapeliyhteys ja toivoo, että sille varattaisiin tilaa kaava-alueelta. Lisäksi lausunnossa todetaan sähkönkulutuksen nousevan asemakaavan muutoksen salliman rakentamisen toteuduttua sekä todettiin alueelle varatun 2 puistomuuntamon sijaintia sekä kaavan lisärakennusoikeuspykälän mahdollistavan alueen sähkönjakelun vaatimien muuntamotilojen rakentamisen, todeten myös kaavan myötä alueelle tarvittavan kaapelointeja. Lisäksi lausunnossa tuodaan esiin myös, että alueella mahdollisesti tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta, siirron ehtona olevan komponenteille löytyvä uusi pysyvä sijainti ja siirtokustannuksista vastaavan siirron tilaaja. Lausunnon lopuksi Caruna Espoo Oy pyytää saada tiedon, kun asemakaavan muutos on hyväksytty.
- Tiivistetyt Länsimetro Oy toteaa lausunnossaan asemakaavan muutosalueen etelänurkan asettuvan päällekkäin maanalaisen asemakaavan, alue 940100, kanssa sekä tuo esiin alueelle toteutuneen maanalaisen asemakaavan sallimana metron huoltotunnelin suuaukkorakennus, jonka kautta tapahtuu metron maanalaisten tilojen huolto- ja pelastusajoliikenne. Lisäksi lausunnossa todetaan asemakaavan muutoksen 9 § edellyttävän maanalaisen asemakaavan määräyksien huomioimista alueen suunnittelussa ja

rakentamisessa, mutta lausunnossa esitetään, että selvyyden vuoksi myös Kongsberginpuisto, alue 410706, asemakaavan muutoksessa olisi syytä merkitä maanalaisessa asemakaavassa oleva ajoyhteyden rakennusala.

- Tiivistetysti Vammaisneuvoston ja sen Rakennetaan Kaikille -työryhmä muistuttaa lausunnossaan, että yleisesti suunnittelun lähtökohtana tulee olla esteettömyyden osalta, että esteetön reitti on aina lyhin samalla turvallisuusnäkökohdat huomioiden. Lausunnossa tuodaan esiin myös, että toiminta esteisten ihmisten osallisuutta edistetään hyvällä suunnittelulla ja esteettömyydellä sekä toimintaesteinen ihmisen voivan olla yhtä aikaa asukas, vanhempi tai lapsi, vierailija tai työntekijä. Lisäksi lausunnossa tuodaan esiin, että kulkureittien esteettömyys (kaltevuus max. 5 %, pintamateriaali, jne.) tulee huomioida myös ulkoilu- ja virkistysreiteillä sekä -paikoilla. Pihojen osalta lausunnossa tuodaan esiin, että pihojen tulee olla kaltevuuksien osalta esteettömiä ja riittävin levähdyspaikoin varustettuja sekä pihojen kunnossa pidon tulee olla mahdollista kaikkina vuoden aikoina. Pihoihin ja puistoihin liittyen lausunnossa tuodaan esiin, että kulkureittien materiaalien tulee olla liukkautta estäviä ja kulkua ohjaavia. Kulkureitteihin liittyen lausunnossa tuodaan esiin, että polkupyöräilyn reittien yhteydessä jalankulkureittien sekä pyörällisen apuvälinekulkijan turvallisuus varmistettava sekä, että pyöräkaistojen ja jalankulun risteämiskohtien turvallisuus on varmistettava jo suunnitteluvaiheessa. Lisäksi lausunnossa tuodaan esiin, että liikuntaesteisten pysäköintipaikat sekä lumen läjitysmaat tulisi määritellä kaavassa. Lausunnossa tuodaan esille myös, että saattoliikenteen ajoreittien suunnittelussa tulee huomioida erityisesti liikuntaesteisten saattoliikennepaikka, tilatarve (8m x 3,6 m), sekä sen 10 metrin enimmäisetäisyys sisäänkäynnistä.
- Tiivistetysti Espoon kaupungin ympäristösuojelu toteaa kannanotossaan, että liito-oravien elinalue sekä lisääntymis- ja levähdysmaat on kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä asianmukaisesti huomioitu. Kannanotossa todetaan, ettei liito-oravien suojelua heikennä se, että osa elinalueen puista jää kaavassa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen pihalle ja osaksi lasten käyttämään piha-alueita. Kyseisen Ympäristösuojelu toteaa kuitenkin kokevansa haastavaksi ratkaisuksi ja vältettäväksi ratkaisuksi, mutta kuitenkin Kongsberginpuiston asemakaavan muutoksessa hyväksyttäväksi, koska sillä lasten leikkialueen saatu riittävään suojaan tieliikenteen melu- ja ilmanlaatuvaikutuksilta. Lisäksi liito-oravien huomiointiin liittyen kannanotossa tuodaan esiin, että Kuohurinteen virkistysalueelle (VL-1) osoitettu muuntamon rakennusalan (vm) sijainti, tulisi osoittaa kyseisen läntiseen reunaan ja, mikäli tiedetään, että Länsiväylän yli ei tulla toteuttamaan jalankulku ja polkupyöräily-yhteyttä niin VL-1 alue tulisi jättää puustoiseksi ekologiseksi käytäväksi ilman ulkoilureittimerkintää. Lisäksi kannanotossaan Ympäristösuojelu toteaa alueella olevan mahdollisesti happamia sulfidimaita sekä Kongsbergipuiston läpi kulkevan Sammalvuorenoja, jonka vedet laskevat Soukanlahteen, joka on maakunnallisesti arvokas lintuvesi sekä meriuposkuoriaisten suojelualue. Tämän johdosta Ympäristösuojelu mainitsee olevan erityisen tärkeää, että rakentamisen aikana kiintoaineksen samentamia vesiä ei pääse käsittelemättä Sammalvuorenojaan. Lisäksi kannanotossaan Ympäristösuojelu huomauttaa, että asemakaavan muutosehdotuksen melua ja ilmanlaatua koskevan pykälän olevan ilmanlaadun osalta hankala julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen (YL) rakentamisen suunnittelun sekä rakennusluvan myöntämisen kannalta, koska se ei kerro, miten ilman puhtaus määritellään sekä huomauttaa, että

kaavaselostuksessa ilmanlaatuviikkojen tarkastelun tulisi kattavampi. Lisäksi kannanotossaan Ympäristönsuojelu korostaa, että pihan leikkialueesta ei tule melun osalta lapsille terveellistä ja turvallista ympäristöä ilman noin kolme metristä meluseinää YL-korttelin Höyrylaivantien puoleisella sivulla. Lisäksi kannanotossaan Ympäristönsuojelu tuo esiin suhtautuvansa varauksella mahdollisuuteen toteuttaa meluseinään kulkuaukko, esittäen, että vaikka sen ovet saataisiin toteutetuksi melutorjunnasta tinkimättömiksi niin ovet ovat välillä auki ja voivat jäädä auki, jolloin piha-alueen leikkialue on liian meluisa lapsille.

- Tiivistetysti kannanotossaan Kasvun ja oppimisen toimiala tuo esiin, että YL-kortteliin on suunnitteilla 14-ryhmäinen Tähestäjän päiväkot/Utkikens daghem, jonka varhaiskasvatuspaikat jakaantuvat puoliksi suomenkielisen ja ruotsinkielisen varhaiskasvatuksen käyttöön. Kannanotossa kerrotaan suunnittelun etenevän saman aikaisesti asemakaavan muutoksen kanssa ja hankkeeseen varatun investointiohjelmassa 12,045 M € vuosille 2021–2023. Kannanotossa todetaan sijainti erinomaiseksi ja varhaiskasvatuksen palveluverkon kannalta tarpeelliseksi. Kannanotossa Kasvun ja oppimisen toimiala tuo esiin olleensa suunnitteilla oleva päiväkotirakennuksen suunnittelussa tiiviisti mukana ja hyvän varhaiskasvatusympäristön tilasuunnitteluperiaatteet toteutuvat suunnitelmissa tällä hetkellä. Lisäksi kannanotossaan Kasvun ja oppimisen toimiala toteaa asemakaavan muutosehdotuksen mahdollistavan suunnitelmien mukaisen päiväkodin. Kannanoton lopuksi tuodaan esiin huoli, että kaavan kaupunkikuvalliset ja muut vaatimusten saattava nostaa hankkeen kustannuksia ja siten aiheuttaa riskiä hankkeen toteutumiselle.
- Kannanotossaan Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos tuo esiin tutustuneensa asemakaavan muutosehdotukseen ja toteavansa, että heillä ei ole kommentoitavaa.

Asemakaavan muutokseen on muutosehdotuksen jälkeen tehty seuraavia tarkistuksia:

- Asemakaavan muutoksen YL-korttelialueelle on lisätty rakennusalan Höyrylaivantien ja Ulappakadun puoleisille julkisivuille määräys 33 dB:n ääneneristävyydestä.
- Asemakaavan muutoksen auto ja polkupyöräpaikat -pykälän yleistä pysäköintiä koskeva osaa on tarkennettu muotoon: Saattoliikenteelle varattuja autopaikkoja saa osoittaa yleiseen pysäköintiin aikoina, jolloin siitä ei ole häiriötä tontin pääasialliselle käytölle.
- Asemakaavan muutoksen Melu ja ilmanlaatu -pykälä on tarkennettu muotoon: Kortteli sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että niille sovellettavat ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylity. Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia.
- Asemakaavan muutoksen Maanalaiset johdot -pykälää on täydennetty koskemaan myös VP/s -aluetta täydentäen pykälää VP/s -aluetta koskevalla osiolla, joka kieltää maanalisten johtojen päälle rakentamisen sekä edellyttää rakentamiseen ryhtyvän selvittämään maanalisten johtojen tarkan sijainnin ja huomioimaan ne suunnittelussa sekä sopimaan johtojen omistajan kanssa johtojen siirrosta.
- Asemakaavan muutoksen VP/s -alueen eteläosaan on lisätty etelään suuntautuva yhteydeltään sitova, mutta sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.

- Asemakaavan muutoksessa Kuohurinteen eteläosaan vm-merkinnällä osoitettua ohjeellista muuntamon rakennusala on siirretty lännemmäksi.
- Asemakaavan muutoksen Lisärakennusoikeus-pykälän osaa, joka ilmaisee, että lisärakennusoikeuden piiriin luettavien tiloja varte ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja on muotoiltu.

Lausuntoja ja kannanottoja on huomioitu muun muassa seuraavasti:

- ELY-keskuksen lausunnon pohjalta ELY-keskuksen kanssa on pidetty työneuvottelu. Sen pohjalta asemakaavan muutoksessa on osoitettu edellä mainittu 33 dB:n äänieristävyysvaade Ulappakadun ja Höyrylaivantien puoleisille julkisivuille sekä Melu ja ilmanlaatu -pykälän ilmanlaatuosion muotoilua tarkastettu.
- Ympäristösuojelun kannanoton huomioiden asemakaavan muutoksen selostuksen melua ja ilmanlaatu käsitteleviä sisältöjä on täydennetty ja tarkennettu muun muassa ilmanlaatuvohykeitä käsittelevien sisältöjen osalta sekä melusuojan mahdollisen kulkuaukon melusuojaoksen osalta.
- Caruna Espoo Oy:n lausunnon pohjalta on oltu yhteydessä Carunaan ja varmistettu, että elokuussa 2021 pidetyssä yhteispalaverissa sovittu suunnitteilla olevan maakaapelin huomiointitapa, jossa 110 kV voimajohdon tilatarve on huomioitu säilyttäen asemakaavan muutoksessa Höyrylaivantien katualueen leveys entisellään sekä arvioitu lähtökohtaisesti olevan edellytykset voimajohdon sijoittumiselle katualueen yhteyteen, on ajantasainen.
- Vammaisneuvoston ja sen Rakennetaan Kaikille -työryhmä lausunnossa esiin tuomasta sisällöstä on tieto välitetty asemakaavan muutosalueeseen lukeutuvilla alueilla tarkemmasta suunnittelusta sekä toteutuksesta vastuullisille tahoille Espoon kaupungin Tilapalvelut liikelaitokselle ja Espoon kaupungin kaupunkitekniiikan keskukselle. Lisäksi on varmistettu, että asemakaavan muutoksen mahdollistavan rakentamisen edustalla on lähtökohtaisesti riittävästi tilaa liikuntaesteisten saattopaikalle.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksessa kortteli 34342 osoitetaan YL-merkinnällä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi, joka mahdollistaa esimerkiksi päiväkodin rakentamisen. Korttelialueen pohjois-luoteisosalle osoitetaan rakennusala, jolle rakennusoikeudeksi osoitetaan 3 700 k-m². Rakennusoikeuden lisäksi lisärakennusoikeuspykälällä mahdollistetaan rakennettavaksi jätehuoltotilat ja kiinteistön hoidontilat, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, väestösuojatilat, alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat sekä pihavarastot ja katokset.

Rakennusosalalle osoitetaan kerrosluvuksi II+I, edellyttäen rakennuksen rakentamista vähintään kaksikerroksisena ja mahdollistetaan sen rakentaminen enintään kolmikerroksisena. Talotekniikan edellyttävää tekniset tilaa mahdollistetaan sijoitettavan kerrosluvun yläpuolelle.

Pihavarastot, katokset, pyöräkatokset, jätehuoltotilat, kiinteistönhoidontilat ja alueen sähköjakelun edellyttämät muuntamotilat mahdollistetaan sijoittuvaksi rakennusalan rajoista riippumatta ja ne mahdollistetaan rakennettavan yksikerroksisina.

Kortteli 34342 sijaitsee keskeisellä paikalla Espoonlahden keskusta-alueen pohjoisosassa. Ympäristöön ja sen kaupunkikuvaan sovittamiseksi

korttelissa rakennuksen julkisivujen edellytetään olevan pääväriltään vaaleita ja laatutasoltaan korkeatasoisia. Katualueille näkyviä pitkiä julkisivuja edellytetään elävöitettävän yksityiskohdin tai taideaihein. Korttelialueen pohjoisosaan osoitettu meluste edellytetään integroitavan osaksi rakennuksen arkkitehtuuria. Korttelialueen rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, edellytetään istutettavan.

Korttelialueen mahdollistettava rakentaminen on lähiympäristönsä rakennuksia ja lähialueelle mahdollistettua rakentamista matalampaa. Lisäksi kortteli 34342 sijaitsee ympäristöönsä nähden matalalla, laaksomaisessa paikassa. Tämä huomioidaan asemakaavan muutoksessa kiinnittäen huomiota korttelin kattomaailmaan. Korttelialueen päärakennuksen katon edellytetään olevan harja- tai lapekatto. Ilmanvaihtokonehuoneet ja muu kattoon vaikuttava talotekniikka edellytetään sovitettavan kattomaailmaan. Pihavarastojen, katosten ja huoltorakennusten edellytetään olevan olla viherkattoisia.

Korttelialueen Tähystäjänkadun ja Ulappakadun puoleisille reunoille osoitetaan ohjeellisesti p-1-merkinnällä pysäköintialueet. Pysäköintipaikat edellytetään toteutettavaksi pinnoitteiltaan vettä läpäisevinä. Korttelialueen Ulappakatua reunustavalle laidalle osoitetaan puurivi ja Tähystäjänkatua reunustavalle laidalle puurivi sekä puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Näin korttelialueen katutilaa reunustaviin osiin edellytetään kasvillisuutta joka vehreyttää ympäristöä ja osaltaan maisemoi korttelin 34342 katuja reunustaville laidoille ohjeellisesti osoitettuja pysäköintialueita. Korttelin 34342 Ulappakadun puoleiseen laitaan on osoitettu myös alueellinen tulvareitti, joka tulee huomioida suunnittelussa ja jonka alueelle ei saa tehdä veden virtausta estäviä rakenteita.

Alueen rakennusalat ja alin rakentamiskorko on määritetty huomioiden tulvariski. Rakentamisessa tulee huomioida tulvariski ja alueen läpi osoitettu alueellinen tulvareitti. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella. Myös mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista ja maamassat käsitellä siten, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin.

Korttelialueen keskiosaan, rakennusalalle mahdollistetun rakentamisen muodostavaan suojaan, osoitetaan ohjeellisesti le -merkinnällä leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Korttelialueen melualueella sijaitsemisesta johtuen leikki- ja oleskelualueet edellytetään sijoitettavan rakennusten ja melusteiden muodostamaan melukatveeseen.

Korttelialueen itäosaan osoitetaan alueen osa, jolle tulee istuttaa monilajista puustoa. Alueelle saa sijoittaa leikkitoimintoja ja aidan. Alueen suunnittelussa edellytetään huomioitavan kenttäkerroksen kulutuskestävyys. Alueen puusto edellytetään suojattavan työmaa-aikana. Alueella ei mahdollisteta suoritettavan kaivuutöitä tai muita muutoksia, jotka heikentäisivät viereisen liito-oravan elinympäristön puuston elinolosuhteita.

Asemakaavan muutosalueen kaakkoisosaan, Amiraalinmäen luoteisrinteeseen, osoitetaan s-1-merkinnällä suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. s-1-merkinnällä osoitettu alue sijaitsee pieneltä osin korttelissa 34342, kattaen sen kaakkoislaidan. Ydinalueen sijoittuminen on huomioitu kaavaratkaisussa ja siitä on neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa.

Pääosaltaan s-1-merkinnällä osoitettu alue sijoittuu Kongsberginpuistoon, joka osoitetaan VP/s -merkinnällä puistoksi, jossa sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä ekologisia yhteystarpeita liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa edellytetään hoidettavan ja uudistettavan siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Puiston alueella on useita maanalaisia johtoja, jotka heikentävät ekologista yhteyttä, ja jotka tulee huomioida.

Kongsberginpuistoon osoitetaan, itä-länsisuuntaisesti ja etelä-pohjoissuuntaisesti, sijainniltaan ohjeellisesti, mutta yhteydeltään sitovasti ulkoilureittejä. Kongsberginpuiston pohjoisosaan osoitetaan ohjeellisesti alueen osat, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen liittyviä hulevesirakenteita.

Asemakaavan muutosalueen läpi kulkee Höyrylaivantie ja sen katualue osoitetaan asemakaavan muutoksessa.

Höyrylaivantien pohjoispuolella sijaitseva Kuohurinteen puisto osoitetaan lähivirkistysalueeksi VL-1-merkinnällä, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa edellytetään hoidettavan ja uudistettavan siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Kuohurinteeseen osoitetaan ohjeellisesti, mutta yhteydeltään sitovasti ulkoilureitti.

Kuohurinteen lähivirkistysalueen ja Kongsberginpuiston puistoalueen väliin Höyrylaivantien katualueen yli osoitetaan asemakaavan muutoksessa liito-oravan yhteystarve eko-1-merkinnällä.

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan ohjeellisesti kaksi muuntamon rakennusala. Toinen niistä osoitetaan Kuohurinteen eteläosaan, Höyrylaivantien läheisyyteen, ja toinen Kongsberginpuiston eteläosaan, Tähystäjänkadun läheisyyteen.

Asemakaavan muutoksessa korttelia 34342 laajennetaan käyttötarkoitukseen liittyvien tilatarpeiden ja mahdollistettavan rakentamisen määrän luontevan sijoittumisen mahdollistamiseksi noin 1187 m². Korttelialuetta laajennetaan siirtäen korttelin 34342 ja Kongsberginpuiston välistä rajaa korttelin luoteisosassa luoteen suuntaan ja korttelin koillisosassa koillisen suuntaan. Asemakaavan muutoksessa Ulappakadun katualuetta laajennetaan idän suuntaan, siirtäen korttelin 34342 ja katualueen välistä rajaa sekä Kongsberginpuiston ja katualueen välistä rajaa idemmäksi. Näin asemakaavan muutoksen luoteisreunalle osoitetaan katualuetta katualueen laajennuksen verran. Näin Ulappakadun katutilan leveys kasvaa noin 0,75 metriä ja näin myös Ulappakadun ja Tähystäjänkadun sekä Ulappakadun ja Höyrylaivantien risteysalueille muodostuu lisätilaa.

Katualueet

Kaavamuutos muuttaa ajoneuvoliikenteen järjestelyjä alueella nykytilanteeseen nähden. Nykytilanteessa Ulappakadun ja Tähystäjänkadun välinen liittymä on toteutettu nelihaaraliittymänä. Mårtensbron asemakaavassa ja sitä varten laaditussa kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa Ulappakadun ja Tähystäjänkadun välinen liittymä on esitetty toteutettavan kiertoliittymänä. Muuttaen pieni osa korttelialueesta Ulappakadun ja Tähystäjänkadun kulmauksessa osaksi katualuetta, luodaan paremmat edellytykset kiertoliittymän toteuttamiseksi nykyisen nelihaaraliittymän tilalle. Kiertoliittymän ja katualueen tilanvarausta on

tutkittu asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditun kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä. Yleissuunnittelutyössä kiertoliittymää siirrettiin aiempiin suunnitelmiin verrattuna noin kaksi metriä lounaaseen päin. Liittymän toteuttaminen kiertoliittymänä sujuvoittaa liikennettä alueella sekä parantaa liikenneturvallisuutta kaikkien kulkutapojen osalta.

Tähystäjänkadun pohjoisreunaan esitetään toteutettavan jalkakäytävä ja kadun varteen yhteensä kahdeksan yleistä pysäköintipaikkaa. Korttelialueelle suunniteltiin kaksi tonttoliittymää, näistä lounaisempi palvelee kaksisuuntaisena huoltoliikennettä ja tontilta poistuvaa saattoa sekä henkilökunnan pysäköintiliikennettä. Kaakkoinen ajoliittymä palvelee saattoliikenteen ja henkilökunnan pysäköinnin sisäänajoa. Höyrylaivantien järjestelyihin ei esitetä muutoksia.

Liikenne, pysäköinti ja yleinen pysäköinti

Ajoliittymät korttelialueelle järjestetään Tähystäjänkadun kautta. Huoltopiha sijoittuu rakennuksen länsipuolelle tontin länsikulmaan. Kulku huoltopihalle tapahtuu Tähystäjänkadun kautta. Huollolle varattu alue on mitoitettu siten, että siellä pystyy kääntymään 13 metrin kuorma-auto sekä 15 metrin pituinen bussi.

Asemakaavan muutoksessa pysäköintipaikkoja edellytetään rakennettavan vähintään yksi autopaikka/200 k-m² ja polkupyöräpaikkoja vähintään yksi /100 k-m².

Viitesuunnitelmassa viisi pysäköintipaikkaa on sijoitettu rakennuksen huoltoon varatun alueen yhteyteen. Nämä pysäköintipaikat on suunniteltu vain henkilökunnan käyttöön, koska saattoliikennettä ei haluta ohjata lähelle rakennuksen sisäänkäyntejä tai niille johtavia jalankulun reittejä. Pysäköinti on järjestetty pääasiassa tontin lounaisosaan Tähystäjänkadun puolelle. Tämä pysäköintialue palvelee henkilökunnan pysäköintiä sekä saattoliikennettä. Viitesuunnitelmassa Tähystäjänkadun puoleiselle pysäköintialueelle on esitetty 19 pysäköintipaikkaa. Pysäköintialue on suunniteltu ympäriajettavaksi siten, että saattoliikenne pystytään järjestämään ilman ylimääräistä peruuttamista. Samalla on pyritty vähentämään risteämisiä jalankulun tai pyöräilyn reittien kanssa.

Tähystäjänkadun varrella katualueella on yhteensä kahdeksan pysäköintitaskupaikkaa, jotka palvelevat yleistä pysäköintiä. Lisäksi kaavassa määrätään, että YL-korttelialueen saattoliikenteelle varatut autopaikat saa osoittaa yleiseen pysäköintiin aikoina, jolloin siitä ei ole häiriötä tontin pääasialliselle käytölle.

Alueella liikenteestä aiheutuu meluhaittoja, jotka tulee huomioida rakentamisessa sekä leikki- ja oleskelualueiden sijoittelussa. Lisäksi liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia YL-korttelialueella rakennuksen tuloilman soudatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Mitoitus

YL-alueen pinta-ala noin 8 462 m²
VP/s-alueen pinta-ala noin 11 876 m²
VL-1-alueen pinta-ala noin 1 581 m²
Katualueen pinta-ala noin 4 825 m²
Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-ala noin 26 744 m²
Rakennusoikeus 3 700 k-m²

Rakennusoikeus laskee noin 665 k-m²

Sitova tonttijako

Asemakaavan muutokseen ei liity sitovaa tonttijakoa.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Muut suunnitelmat ja selvitykset

Asemakaavan muutosalueelle on laadittu viitesuunnitelma sekä sen rinnalla ja tueksi meluselvitys, Kongsberginpuiston kunnallistekniikan yleissuunnitelma sekä Amiraalinmäen luontolausunto ja liito-oravaselvitys.

Perittävät maksut

Hakija(t) on maksaneet 22.2.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 4. luvun 22 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t) Espoon kaupungin tonttiyksikkö ja tilapalvelut liikelaitos
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet. Caruna Espoo Oy

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.12.2021 § 194

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja lausunnot on annettu Kongsberginpuiston osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 410706,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 9.12.2021 päivätyn Kongsberginpuisto - Kongsbergsparken asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7371, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 410706,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 410706 Kongsberginpuisto, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 410706b Kongsberginpuisto asemakaava
- 410706b Kongsberginpuisto havainnekuva
- 410706 Kongsberginpuisto kaavaselostus
- 410706 Kongsberginpuisto selostuksen liitteet