

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Kiiltokallio

Asemakaavan muutos

Kortteli 26154, katu- ja virkistysalueet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 27.10.2021 MRA 27 § mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7361.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 15.11.-14.12.2021 .

Yhteenveto muistutusten vastineista lähetetään kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Usean henkilön yhteisesti jättämistä muistutuksista yhteenveto lähetetään muistutusten yhteyshenkilölle.

Kaavan hyväksymispäätöksestä on pyytänyt tiedon 0 kpl muistuttajaa.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Valmistelijoiden nimet, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä muistutuksista

Muutosehdotuksesta jätettiin nähtävilläolonaikana viisi muistutusta sekä yksi myöhästynyt muistutus. Muistutukset tulivat muutosalueen naapuristosta. Pääsisältönä muistutuksissa oli rakennusoikeiden määrä ja sen vaikutus puuston, rakennuksen koko ja korkeus sekä autopaikkojen vähäisyys.

Puusto

Alue kaavoitettu luonnonsuojelualueeksi vuonna 1997 ja nyt puusto tuhoutuu ja eläimet menettävät elinympäristönsä. Rakennusoikeuden kasvattaminen vähentää puistoaluetta ja puuston määrää oleellisesti. Asuntojen ja uudisrakennuksen väliin tulee jättää riittävästi puustoa.

Vastine:

Alueen ensimmäinen asemakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 26.9.1989, tässä nytkin voimassa olevassa asemakaavassa muutoksen alue on osoitettu Julkisten palvelujen korttelialueeksi (YL-k), joka on varattu kunnan tarpeisiin, alue ei ole asemakaavassa suojelualuetta. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialueen koillisosassa on noin 10 metriä leveä istutettava tai luonnonmukaisena säilytettävä alueenosa, muu alue on rakennusaluetta.

Julkisten lähipalvelujen korttelialueelle voidaan rakentaa mm. terveysasema, neuvoa, koulun ala-aste, päiväkotia, kirjasto tai muu kokoontumistila tai muita asumisen läheisyydessä olevia palvelutiloja. Voimassa olevan asemakaavan mahdollistamat toiminnot vaativat rakennuksen lisäksi alueelle toteutettavat mm. piha-alueita, paikoitusalueen ja kulkuyhteydet.

Nyt vireillä olevassa kaavamutoksessa muutetaan alueen käyttötarkoitusta, siten että mahdollistetaan alueelle vanhusten palvelukeskuksen sijoittamisen, samalla nostetaan alueen rakennusoikeutta. Voimassa olevan kaavan mukaista puistoaluetta muutetaan korttelialueeksi noin 140 neliometriä eli noin 4 m levyinen kaistale alueen koillisosassa. Alueelle jo rakennettu puistopolku säilyy nykyisellä paikallaan.

Kaavamutoksen määräyksissä edellytetään mahdollisuuksien mukaan alueen puuston säilyttäminen ja osa alueesta on merkitty istutettavaksi alueeksi.

Rakennukset ja rakenteet tulee sovittaa maastoon maastonmuotoja seuraten, välttää leikkauksia ja pengerryksiä, mahdollisimman paljon luontoa säästetään.

Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena ja arvokkaat puut tulee säilyttää. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää alueen puustokartoitus.

Kaavaehdotusta tarkistetaan rakennusalan sijoittelun osalta. Näin mahdollistetaan paremmin puuston säilyminen alueella.

Autopaikat

Autopaikkoja on esitetty liian vähän, alueelle tulisi esittää väliaikaista kadunvarsipysäköintiä vierailijoita varten.

Vastine:

Pysäköintipaikat määräytyvät käyttötarkoituksen mukaan. Alueen autopaikat on mitoitettu alueen työntekijöitä ja vierailijoita varten. Kaavamuutoksen hakija, Yrjö ja Hanna Kiinteistöt Oy, mukaan palvelutaloon tulee seitsemän työntekijää.

Rakennusoikeus, rakennuksen korkeus ja varjostus ja alueen kiinteistönmuodostus

Rakennus on liian suuri ja korkea pientaloalueelle ja rakennus tulee liian lähelle asuntoja ja puistoa on kavennettu.

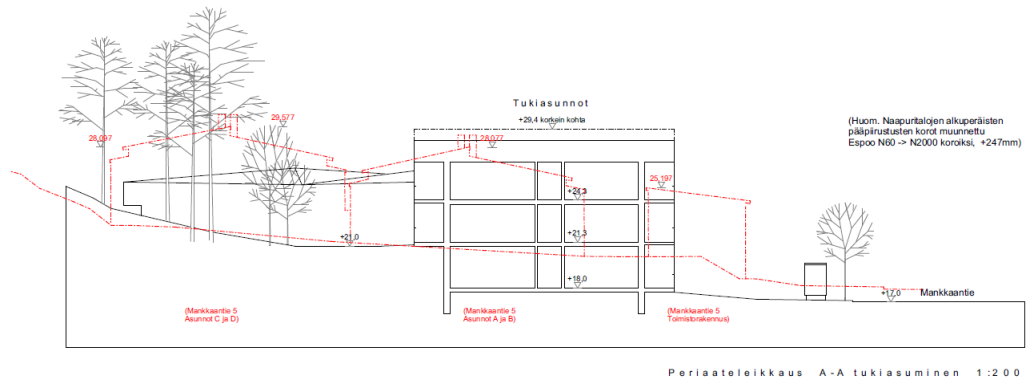
Vastine:

Alue on varattu julkiseen rakentamiseen. Esitetty rakennus on kooltaan noin puolet vastapäätä olevasta liikerakennuksesta ja korkeudeltaan likimain kollispuolen asuinrakennusten harjan korkuinen. Voimassa olevassa asemakaavassa kerrosluku on $\frac{3}{4}$ l $\frac{1}{2}$, jonka mukaan rakennus olisi hahmoltaan osittain kolmekerroksinen, esitetty rakennus ei hahmoltaan poikkea voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennuksen korkeudesta.

Tehdyn varjoanalyysin mukaan uudisrakennus varjostaa luoteessa olevia asuinrakennuksia vuoden pimeimpään aikaan, talvipäivän seisauksen aikaan joulukuussa. Muuna vuodenaikana varjostus on vähäistä naapurikiinteistöillä.

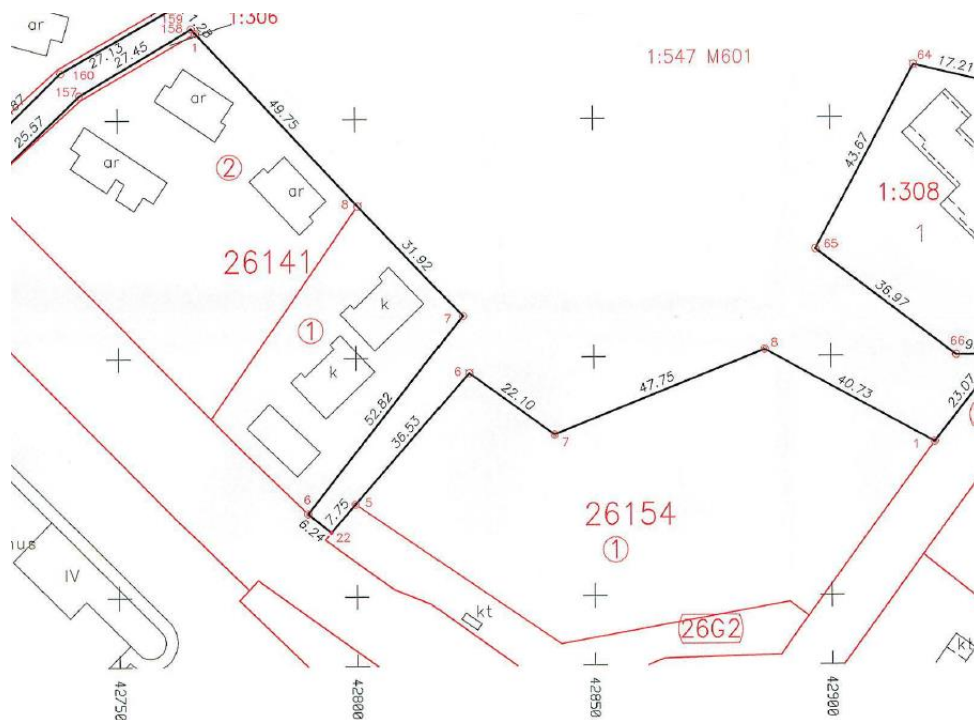
Rakennuksen massoittelemia on siirretty idemmäksi keskimäärin 4 metriä eli kauemmaksi luoteisen puiston reunasta. Siirrot mahdollistavat puiden säilymisen alueella ja vähentää varjostusta naapurikiinteistölle.

Leikkauskuva alueesta. Kuvassa on esitetty punaisella Mankkaantie 5:n rakennukset ja mustalla Mankkaan palvelutalo.

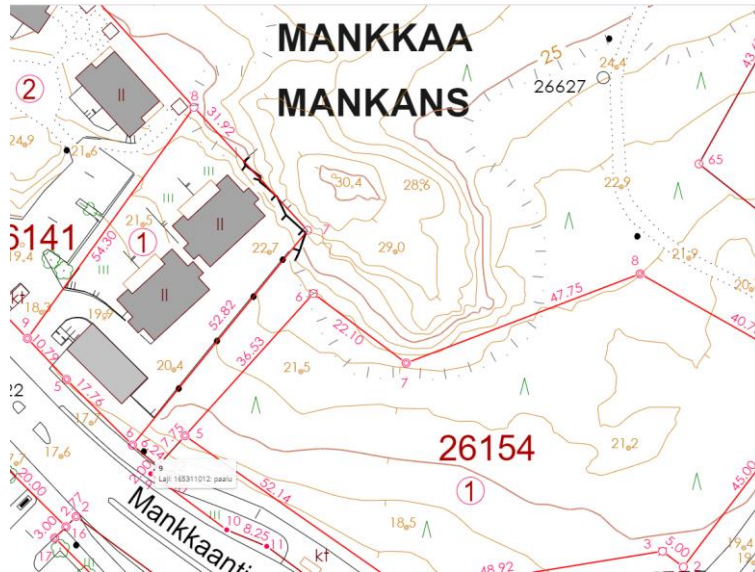


Mankkaantie 5 ja palvelutalon väliseen puistoalueeseen ei esitetä muutoksia. Puisto-alue on leveydeltään nykyisen kiinteistöjaon mukainen, muutettavan tontin tonttijako on hyväksytty 11.3.1992 ja yleisen alueen, Mankkaankallion puistoalueen, lohkominen 20.3.2002, puistoalue on merkitty kiinteistörekisteriin 26.4.2002

Ote yleisen alueen kartasta



Alla olevassa kuvassa näkyy alueen kiinteistönmuodostus.



Miksi uusi palvelutalo

Kaavahankkeessa on mainittu, että hanke korvaa aiemman vastaavan toimipisteen Laajalahdessa osoitteessa Jääskentie 2, mutta syytä korvaamistarpeelle ei ole esitetty. Emme näe tarvetta rakentaa uusia tiloja, mikäli nykyiset tilat ikäihmisten palveluille on jo olemassa.

Vastine:

Laajalahden vanhasta hoivakotikiinteistöstä joudutaan luopumaan, koska tilat ovat liian pienet eivätkä vastaa nykyisiä turvallisuusvaatimuksia.

Tapiolan alueella on tällä hetkellä Espoon suurin puute iäkkäiden palveluasumispaikoista. Väestöennusteiden perusteella Tapiolan alueella tarvittaisiin nykytilanteeseen verrattuna noin 190 tehostetun palveluasumisen paikkaa ja reilu 200 palvelutaloapaikkaa vuoteen 2029 mennessä, jotta nykyinen taso säilyisi. Tapiolan alueella on vain seitsemän iäkkäiden tehostetun palveluasumisen yksikköä, joista yksi tarjoaa vain ruotsinkielistä palvelua ja kaksi on vain muistisairaiden hoitoon erikoistuneita yksilöitä.

Tarve kaavamuutokselle on kerrottu asemakaavan selostuksessa sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksessä 27.10.2021.