

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.09.2022 § 121

§ 121

Kiiltokallio, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen alue 240306 26. kaupunginosa, Mankkaa

Valmistelijat / lisätiedot:
Rouhiainen Liisa
Asanti Jenny
Granberg Hannu
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Kiiltokallion asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 240306

2

hyväksyy 27.10.2021 päivätyn ja 28.9.2022 muutetun Kiiltokallio-Blankisberget asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7361,26 kaupunginosassa Mankkaa alue 240306.

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,67 euroa, eli yhteensä 3 966,67 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Muutoksen tavoitteena on rakentaa alueelle ryhmäkoti ja tukiasumista ikäihmisille. Hanke korvaa aiemman toimipisteen osoitteessa Jääskentie 22, Laajalahti, jonka nykyiset tilat ovat liian pienet, eivätkä enää täytä nykypäivän vaatimuksia turvallisuuden osalta.

Alueen käyttötarkoitus muutetaan kunnan tarpeisiin varatusta julkisten lähipalvelujen korttelialueesta (YL-k) Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen (YSA).

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 5 700 neliometriä ja kokonaiskerrosala on 2 800 kerrosneliometriä. Asemakaavan myötä

alueen rakennusoikeus kasvaa 1 187 kerrosneliömetriä. Kerrosluku muutetaan idästä länteen liukuvasti nousevaksi I - III kerrokseen, nykyisen 3/41/2 kerrosluvun sijaan.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kiiltokallio - Balnkisberget, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7361, käsittää korttelin 26154 ja puisto- ja katualuetta, 26. Mankkaa, alue 240306.

Aloite ja vireilletulo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 7.9.2020 (§ 92) varata Yrjö ja Hanna Kiinteistöt Oy:lle tontin 49–26-154-1, määrääalan torialueesta 26G2 ja määrääalan puistoalueesta 26P ikäihmisille suunnatun seniorien ryhmäkodin ja tukiasumisen asemakaavoitusta varten. Asemakaavan muutoshakemus jätettiin 2.10.2020.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 17.2.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 8.2.2021.

Alueen nykytila

Suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa. Kortteli 26154 on rakentamaton julkisten lähipalvelujen korttelialue. Alueen maasto on pohjoiseen nousevaa metsäistä rinnettä, jossa kasvaa varttunutta männikköä. Alueen pohjoispuolella on kallioalue. Eteläosan torialueella on bussipysäkki ja kaupunkipyörien parkki. Pysäkin takana kulkee jalkakäytävä ja pyöräilyn seutureitti.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uusimaa-kaavassa 2050 suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Suunnittelualue on Espoon eteläosien yleiskaavassa osoitettu asuntoalueeksi.

Alueella on voimassa Kiiltokallion asemakaava (lainvoimainen 10.10.1990). Kortteli 26154 on siinä osoitettu julkisten lähipalveluiden korttelialueeksi (YL-k), joka on varattu kunnan tarpeisiin. Alueen rakennusoikeus on 1 613 k-m² ja kerrosluku ¾ I ½. Mankkaantien reunassa on torialue (26G2).

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 27.10.2021. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 15.11. - 14.12.2021

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

Lausuntoja ja kannanottoja saatiin viisi kappaletta.

Muistutusten ja lausuntojen johdosta kaavakarttaan tarkistettiin pääkäyttötarkoituksen osalta, rakennusalanrajaa siirrettiin kauemmas Mankkaantiestä, istutettavien alueenosien rajauksia tarkistettiin. Ilmanlaatuun ja liikenteen meluun liittyviä määräyksiä täsmennettiin ja määräyksiin lisättiin teknisiä tiloja koskeva määräys.

Tehdyistä tarkistuksista on neuvoteltu ELY-keskuksen ja hankeen kanssa.

Asemakaavan muutos

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 5 700 neliometriä. Kokonaiskerrosala on 2 800 kerrosneliometriä, joka vastaa kokonaistehokkuutta 0,49. Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 1 187 kerrosneliometriä.

Korttelin 26154 alue on Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen (YSA).

Mankkaantien reunan torialue muutetaan katualueeksi ja liitetään vierisiin katualueisiin.

Kaavamuutoksen mukaisen korttelialueen pinta-ala on noin 4 840 neliometriä ja rakennusoikeus 2 800 kerrosneliometriä, joka vastaa tonttitehokkuutta 0,58. Rakennuksen korkeus on luoteisosassa kolme kerrosta, josta se laskee kolliseen mentäessä yksikerroksiseksi. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman on +29,5, vesikaton yläpuolelle voidaan kuitenkin rakentaa teknisiä tiloja, nämä tilat voidaan toteuttaa kaavaan merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä.

Rakennusoikeuden lisäksi alueelle saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat ja asumista palvelevia tiloja, viherhuoneita sekä jätehuoneiden ja kiinteistönhoidon tilat. Näitä tiloja saa olla enintään 500 k-m².

Rakennusala sijoittuu 23 - 24 metrin päähän Mankkaantien lähimmän ajoradan reunasta. Korttelin katuun rajoittuvat alueet ovat istutettavaa aluetta, lukuun ottamatta rakennuksen Mankkaantien puoleisen sisäänkäynnin aluetta. Rakennuksen koillis- ja luoteispäädyssä on metsäisenä säilytettävät alueet, alueen puusto tulee suojata työnmaa-aikana. Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Rakennus tulee sovittaa maastoon maastonmuotoja seuraten, välttämällä leikkauksia ja pengerryksiä, mahdollisimman paljon luontoa säästämällä.

Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti. Tuloilma tulee ottaa mahdollisimman korkealta sisäpihan puolelta, jossa tuloilma on puhtain ja suodattaa tehokkaasti. Asunnot on varustettava koneellisella viilennyksellä.

Alue sijaitsee valuma-alueella, jonka alajuoksu on tulvaherkkää. Hulevesien viivytysvelvoite kaavassa on tämän vuoksi normaalia käytäntöä tiukempi.

Korttelin pysäköinti, saatto- ja huoltoliikenne on järjestetty rakennuksen muodostamalle sisäpihalle. Ajoneuvoliittymä alueelle on järjestetty Mankkaanmalmin kautta.

Autopaikkoja tulee rakentaa yksi autopaikka 200 kerrosneliometriä kohden.

Esteettömiä autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka 30 autopaikkaa kohden. Pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavaan liity maankäytösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 2.3.2021 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 maankäytösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote: Hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja Ympäristökeskus ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2021 § 160

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Kiiltokallion osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 240306,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.10.2021 päivätyn Kiiltokallio - Balnkisberget asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7361, 26. kaupunginosassa Mankkaa alue 240306,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Kiiltokallio, muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 Kiiltokallio, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- ei julkaista, Kiiltokallio muistuttajien yhteystiedot
- 240306b Kiiltokallio asemakaava
- 240306 Kiiltokallio havainnekuva
- 240306 Kiiltokallio selostus