

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.10.2022 § 134

§ 134

Tornihaukantie, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 131509, 57. kaupunginosa Karakallio

Valmistelijat / lisätiedot:
Metsälä Sari
Tuominen Annika
Keskisaari Ville
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet ja lausunnot on annettu Tornihaukantien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 131509,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 26.10.2022 päivätyn Tornihaukantie - Tornfalksvägen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7385, 57. kaupunginosassa (Karakallio), alue 131509,

3
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa yhden uuden asuinkerrostalon sijoittuminen kerrostalokortteliin sekä koko kaavamuutosaluetta palvelevan pysäköintirakennuksen rakentaminen. Korttelin nykyinen rakennuskanta säilyy ennallaan.

Asemakaavan muutos osoittaa alueelle kerrostaloasumisen rakennusoikeutta yhteensä 15 820 k-m². Asuinrakennusoikeuden määrä kaavamuutoksella kasvaa 4 820 k-m². Tehokkuusluvuksi laskettuna tämän kaavamuutosalueen asuinkerrostalojen korttelin tehokkuus on noin e=1.23.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tornihaukantie - Tornfalksvägen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7385, käsittää korttelin 57031, 57. kaupunginosassa (Karakallio), alue 131509.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut kaavamuutosalueen kiinteistön omistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 26.5.2021.

Alueen nykytila

Kaavamuutosalue sijaitsee Karakallion keskeisen liikenneväylän, Karakalliontien eteläpuolella, Tornihaukantien varrella ja on pääosin tasainen, vihreä kerrostalokortteli 57031, jolla sijaitsee kolme kuusikerroksista vuonna 1969 valmistunutta, vuonna 2019 linjasaneerauksella remontoitua asuinkerrostaloa, hiekkapintainen laajahko paikoitusalue sekä rakennusten keskellä suojainen oleskelu- ja leikkiapiha. Asuntoja rakennuksissa on yhteensä 160. Pienimmässä olemassa olevista rakennuksista on liiketila, joka on tällä hetkellä tyhjiällä, mutta jossa aiemmin on toiminut fysioterapeutin vastaanotto. Tornihaukantieltä on kaksi ajoliittymää suunnittelualan kiinteistölle.

Asuinrakennusoikeutta on käytetty 10 200 kerrosalaneliömetriä ja käyttämätöntä rakennusoikeutta on 800 k-m². Lisäksi alueella on käyttämätöntä autonsäilytyspaikan rakennusoikeutta 1 200 k-m².

Pohjois- ja länsipuolelta suunnitteluala rajoittuu Haukkapuistoon. Pohjoispuolella, lähellä suunnittelualuetta kulkee Karakalliontie. Alueen itäpuolella sijaitsee yleiselle jalankululle varattu katu, Poutahaukanpolku. Eteläpuolella kulkee Tornihaukantie.

Alueen lähinaapurustossa idässä, Poutahaukanpolun toisella puolella on kuusikerroksinen asuinkerrostalokortteli, jonka molemmat kaksi kerrostaloa ovat valmistuneet 1970-luvun alussa ja joissa on perusparannusremontti valmistunut hiljattain. Länsipuolella, noin 50 metrin leveän puustoisien puistokaistaleen toisella puolella sijaitsee kaksikerroksisten rivitalojen korttelialue. Eteläsuunnassa Tornihaukantien toisella puolella ja noin 30 metriä leveän metsäisen, jyrkkärinteisen puistokaistaleen takana on erillispientalojen kortteleita.

Noin 600 metrin päässä luoteissuunnassa sijaitsee Karakallion ostari, jossa kaupallisina palveluina on mm. päivittäistavarakauppa, kioski, ravintola ja parturi-kampaamo.

Karakalliontie on paikallinen kokoojakatu, jonka liikenne tuottaa meluhaittaa suunnittelualueen pohjoisosaan.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 Uusimaa-kaavan 2050. Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan 4.9.2021 niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Uusimaa-kaavan käsittely jatkuu vielä korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuudessa kaavamuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen tuntumaan.

Yleiskaava

Voimassa olevat:

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu yleiskaavan asuntoalueelle (A).

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060.

Asemakaava

Alueella on voimassa Karakallio II asemakaava (lainvoimainen 10.6.1968). Kortteli 57031 on siinä osoitettu asutokerrostalojen korttelialueeksi. Kaavassa on rakennusalat kerrostaloille ja autonsäilytykseen. Rakennusoikeutta viisikerroksisille kerrostaloille on osoitettu 11 000 k-m² ja yksikerroksiselle autonsäilytykselle 1 200 k-m². Lisärakennusoikeutta myymälälle asuinkerrostalon kellarikerrokseen on 100 k-m² sekä lastentarhalle ja kerhohuoneelle tai muiden sosiaalisen tarkoituksen tiloille on 200 k-m². Tontille tulee varata autopaikkoja siten, että kutakin asuntoa kohti on vähintään yksi autopaikka.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 17.5.2021. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 29.6.2021 mennessä. Määräaikaan mennessä jätettiin yksi mielipidettä ja saatiin yksi lausunto.

Mielipiteen pääkohdat koskivat rakentamisen kokoluokkaa ja alueen kaupunkikuvaan sopivuutta.

Suunnitelmaa on kehitetty mm. rakennuksen toisen osan runkosyvyyttä on pienennetty ja kattoa porrastettu.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden asuinkerrostalorakennuksen sekä neljä kerroksisen pysäköintirakennuksen sijoittuminen palveluiden ja joukkoliikenteen läheisyyteen kortteliin 57031 tiivistämällä nykyistä rakennuskantaa olemassa olevan kunnallistekniikan alueella.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 14 470 m² (1,4 ha). Asuinkerrostalojen korttelialueen pinta-ala on noin 12 770 m² ja autopaikkojen korttelialueen pinta-ala on noin 1 700 m².

Kokonaiskerrosala on 15 820 k-m², josta olemassa olevien rakennusten kerrosala on 10 180 k-m², uuden asuinkerrostalon rakennusoikeus on 5 640 k-m² ja olemassa olevan rakennuksen liiketila 150 k-m². Tehokkuusluvaksi laskettuna tämän kaavamuutosalueen asuinkerrostalojen korttelin tehokkuus on noin $e=1.23$.

Olemassa olevien kerrostalojen osalla on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 800 m², joka kaavamuutoksella poistuu ja lisätään uutta asuinrakentamisen kerrosalaa 5 640 k-m². Asuinrakentamisen kerrosala kasvaa siis 4 820 k-m².

Kaavamuutoksella poistuu lastentarha-, kerhohuone- tai muihin sosiaalisiin tarkoituksiin käytettävää tilaa 200 k-m². Voimassa olevassa kaavassa on osoitettu myymälätilaa 100 k-m², kaavamuutoksella myymälätila muutetaan liike-, palvelu- ja työtilaksi ja samalla se kasvaa 50 k-m².

Autonsäilytyksen rakennusoikeutta poistuu 1 200 k-m². Autopaikkojen korttelialueelle ei kaavamuutoksessa osoiteta rakennusoikeutta. Pysäköintirakennuksen rakentamista ohjataan rakennuslupalla ja suurimmalla sallitulla kerrosluvulla.

Kaava-alueen laskennallinen asukasluvu kasvaa noin 113 asukkaalla (1 asukas/50 k-m²).

Korttelialueet

Asuinrakennustenkorttelialue (AK)

Olemassa olevien kolmen asuinkerrostalorakennusten osalta rakennusalat, kerroskorkeudet ja rakennusoikeus eivät juurikaan muutu – vain tarkentuneiden kerrosalalaskelmien ja nykyisen kerroslukulaskutavan mukaisesti kaavassa osoitetut merkinnät poikkeavat alkuperäisestä asemakaavasta.

Olemassa olevien rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kuusi (VI) ja rakennusoikeudet kerrosalaneliömetreinä 3830, 3830 ja 2520. Lisäksi pienimpään olemassa olevaan rakennukseen osoitetaan liiketilan rakennusoikeutta 150 k-m².

Uuden asuinkerrostalorakennuksen rakennusoikeus on 5 640 k-m² ja kerrosluku vaihtelee kuudesta yhdeksään (VI - IX). Ylimmissä kerroksissa uudisrakennuksen molemmissa siivissä sallitaan talotekniikka- ja yhteistiloja. Uuden rakennuksen rakennusala on osoitettu korttelin kaakkoiskulmaan, Tornihaukantien ja Poutahaukanpolun kulmaan. Kaavamuutosalueen lounaiskulmaan on pysäköintirakennukselle osoitettu autopaikkojen korttelialueen rakennusala sekä suurin sallittu kerrosluku neljä (IV).

Rakentamistapamääräyksen mukaan rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja julkisivut tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkealaatuisina. Asuinrakennukset tulee toteuttaa vaaleina kiviainespintaisina. Talousrakennuksissa ja katoksissa tulee olla hulevesiä viivyttävä viherkatto. Ilmanvaihtokonehuoneet sekä muu talotekniikka tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Tonttien leikkipaikat, jätehuoltotilat, huoltoajoyhteydet, autopaikat, pelastusreitit ja hulevesijärjestelyt saa kiinteistöjen välisin sopimuksin toteuttaa myös naapurikiinteistön alueelle. Piha-alue tulee toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina on istutettava. Pihan yleisilmeen tulee olla vehreä. Leikki- ja oleskelualueet tulee erottaa pensasistutuksin liikennöitävistä alueen osista. Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää.

Hulevesien hallinnasta on kaavamääräys. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12 - 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Hulevesiä viivytetään myös pysäköintilaitoksen viherkatolla. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

Raideliikenteen maaperään aiheuttama värinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa. Ennustetilanteessa raitiotien muodostaman huippuäänitason osalta suunnittelualueen koilliskulman rakennuksiin kohdistuu voimakkaampi melutaso. Kaavassa on merkintä kyseisen rakennusalan sivut, joiden ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen (34dB).

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Kaavamuutosalueen lounaiskulmaan on pysäköintirakennukselle osoitettu autopaikkojen korttelialueen rakennusala sekä suurin sallittu kerrosluku neljä (IV). Alueella on lisäksi merkintä (57031), mikä osoittaa korttelin, jonka käyttöön autopaikkojen alue on tarkoitettu.

Kaavassa on määräys mm. rakentamistavasta. Pysäköintirakennuksen julkisivujen laatuun ja kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja julkisivut tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkealaatuisina.

Ilmanvaihtokonehuoneet sekä muu talotekniikka tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria. Puolet paikoitusrakennuksen ylimmästä tasosta tulee toteuttaa viherkattoisena.

Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

Raideliikenteen maaperään aiheuttama värinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualueen katuverkko säilyy ennallaan. Kiinteistön nykyinen tonttiliittymä poistuu ja kohta jää palvelemaan autoliikenteen osalta pelastusliikenteen ajoyhteytenä. Uusi tonttiliittymä sijoittuu Tornihaukantielle, kiinteistön lounaisosaan. Lisäksi kiinteistön eteläreunan keskiosaan jää yhteys tontille ajoon, joka palvelee esimerkiksi kiinteistön jätehuoltoa. Tornihaukantien kadunvarsipysäköinti katkaistaan tarvittavilta osin liittymien kohdilta. Kiinteistön autoliikenne liittyy laajempaan katuverkkoon Tornihaukantien ja Karakalliontien kautta.

Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelualueen ympäristön jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet pysyvät ennallaan. Jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet tontille on mahdollista järjestää edelleen Tornihaukantien, Poutahaukanpolun ja Karakalliontien kautta. Asemakaava mahdollistaa esimerkiksi myös jalankulun ja pyöräliikenteen kehittämisen Karakalliontiellä.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Tontin nykyinen pysäköintialue ja jätepiste jäävät suunnitellun rakentamisen alle ja korvaantuvat kiinteistön lounaisosaan rakennettavalla pysäköintilaitoksella sekä piha-alueelle sijoittuvilla jätteiden syväkeräyssäiliöillä. Pysäköintilaitokseen sijoittuu myös pyöräpysäköintiä. Tornihaukantien kadunvarsipysäköinti on yhä mm. alueella vierailijien käytössä. Lisäksi aluetta palvelevat Suohaukankujan ja Poutahaukankujan yleisen pysäköinnin alueet.

Kiinteistön autopaikkanormi päivitetään siten, että autopaikkoja rakennetaan 1 autopaikka/85 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa/

asunto. Lievennyksiä autopaikoista on mahdollista toteuttaa kohteessa perustuen keskitetyn pysäköinnin järjestämiseen nimeämättömyysperiaatteella tai/ja järjestämällä kohteeseen yhteiskäyttöautopalvelu. Nimeämättömyysperiaatteeseen perustuen voidaan asemakaavan vähimmäisautopaikkavaatimuksen velvoittamasta autopaikkamäärästä vähentää enintään 10 prosenttia autopaikkojen kokonaismäärästä, kun pysäköintiä varten myönnetään pysäköintioikeuksia lieventämätön määrä. Yhteiskäyttöautojen osalta tontin omistajan tai haltijan osoittaessa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavoin varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan asemakaavan vähimmäisautopaikkavaatimuksen velvoittavasta autopaikkamäärästä vähentää korkeintaan viisi autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 prosenttia autopaikkojen kokonaismäärästä. Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee esittää palvelun toimivuus kohteessa. Tontin omistajan tai haltijan tulee osoittaa sitoutuminen yhteiskäyttöautojärjestelmään. Kaavan tilavaraus on mitoitettu ilman pysäköinnin lievennyksiä.

Polkupyöräpaikkoja kohteeseen tulee rakentaa yksi polkupyöräpaikka/30 k-m², kuitenkin vähintään kaksi polkupyöräpaikkaa asuntoa kohden. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat sijoitetaan katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloissa osoitetaan paikkoja lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin.

Kiinteistön uuden asuinrakennuksen pelastusliikenteelle sijoitetaan kiinteistön alueelle kaksi nostopaikkaa sisäpihan ja Poutahaukanpolun puoleisille reunustoille. Kohteen varatiejärjestelyt perustuvat hybridimalliin, jossa Tornihaukantien puoleisen sivun varatiet on kaavailtu järjestettäväksi perustuen omatoimiseen pelastautumiseen.

Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Alue tukeutuu jatkossakin Karakalliontien, Rastaalantien ja Turuntien linja-autoliikenteen yhteyksiin. Myös Kilon juna-asema on hieman yli kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Tulevaisuudessa Karakalliontielle on kaavailtu myös mahdollisesti Matinkylän ja Leppävaaran välisen raitiotien reittiä.

Esteettömyys

Kiinteistö liittyy olemassa olevaan katuverkkoon ja raitteihin. Liittymäkohtien osalta suunnittelualueella ei ole merkittäviä korkeuseroja. Maltilliset korkeusvaihtelut verkolla luovat osaltaan mahdollisuuden alueella esteettömään liikkumiseen myös joukkoliikenteen pysäkkien suuntaan.

Uuteen pysäköintilaitokseen sijoittuu myös liikkumisesteisten pysäköintipaikkoja.

Sopimusneuvottelut

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

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 7.6.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 23 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- KYT/Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus/Ympäristösuojelun palvelualue, kannanotto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- ELY Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 131509 Tornihaukantie mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 131509 Tornihaukantie lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, 131509 Tornihaukantie mielipiteiden antajien yhteystiedot
- 131509a Tornihaukantie asemakaava
- 131509a Tornihaukantie ajantasakaava
- 131509a Tornihaukantie määräykset
- 131509a Tornihaukantie havainnekuva
- 131509 Tornihaukantie kaavaselostus
- 131509 Tornihaukantie kaavaselostuksen liitteet