

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Koronakulma II

Asemakaavan muutos

Kortteli 22118, katu- ja virkistysalueet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.5.2022 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7426.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 30.5.-28.6.2022.

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

Tuuli Hietämäki
Salla Mäkelä
Katariina Peltola
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä muistutuksista

Muistutuksia jätettiin 2 kpl. Ne koskivat pääosin alueen liikennettä, rakennusten aiheuttamaa varjostusta, rakennustöiden aiheuttamia häiriöitä sekä kiinteistön osakkaiden yhdenvertaisuutta.

Liikenne

Kaavamuutosalueen eteläreunassa on vilkasliikenteinen Kuitinmäentie, liikennemäärä n. 16 000 ajoneuvoa/vrk. Jalankulku- ja polkupyöräliikenne suuntautuu muutosalueelta pääosin liikennevalo-ohjattujen risteysten Kuitinmäentie/Friisinkalliontie ja Kuitinmäentie/Piispanportti kautta Kuitinmäen toisella puolella olevaan Länsikeskukseen ja Ison Omenan liikekeskukseen, sen metro- ja bussiasemalle, jonne matkaa on 1,0 km. Läheisten koulujen oppilaiden ja muidenkin tavanomainen Kuitinmäentien yli kulkeminen Länsikeskukseen ja vastakkaisella puolella olevalle bussipysäkillä tapahtuu Koronakadun päästä. Tällä paikalla ei ole liikennevalo-ohjausta. Jalankulkijat ja pyöräilijät joutuvat kulkemaan kuuden ajokaista poikki ja samanaikaisesti varomaan risteävää ajoneuvoliikennettä, jolle vihreä liikennevalo palaa samanaikaisesti kuin jalankulkijoille. Etenkin apulaitteilla kulkevat liikuntarajoitteiset ovat vaikeuksissa ylittämään Kuitinmäentietä.

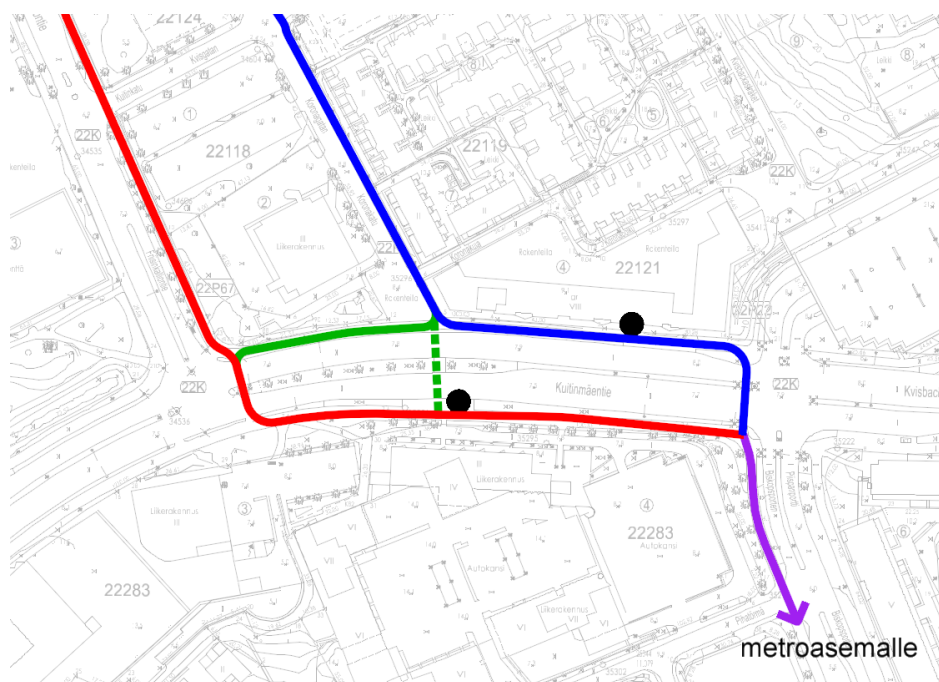
Matinkylä – Olarin v. 2014 laaditun kehittämissuunnitelman (Visio 2040) tavoite on mm. jalankulukupainotteinen joukkoliikenteeseen lukeutuvan keskustan muodostaminen. Keskustan alueesta tulee vision mukaan jalankulku- ja polkupyöräpainotteinen. Asunto- tuotannossa otetaan huomioon ikääntyneet ihmiset. Espoon kaupungin tavoitteena on mm. asemakaavan muutoksella kehittää katutilaa jalankulun ja pyöräilyn näkökulmasta miellyttävämmäksi. Kuitenkin mainituista tavoitteista huolimatta kaavamuutoksessa ehdotetaan poistettavaksi nykyisessä kaavassa olevat Kuitinmäentien ja Friisinkalliontien alittavat kevyen liikenteen väylät. Syyksi on ilmoitettu mm. esteettömyyden ja näkyvyyden säilyminen alueella. Kaksitasoratkaisu voitaisiin toteuttaa myös Kuitinmäentien yli rakennettavalla kevyen liikenteen sillalla. Silta parantaisi huomattavasti kevyen liikenteen turvallisuutta ja joustavuutta. Huomioon on otettava kaavamuutosalueelle tulevien uusien asukkaiden määrä n. 140 ja jo aikaisemmin rakennettu kerrostalokompleksi Koronakatu 1:een, asukkaita n. 200. Lisäksi pysäköintialue korttelissa 22118 (tontti 1) ilmeisesti tullaan muuttamaan kerrostaloalueeksi lähivuosina ja kaavamuutosalueen vieressä Friisinkalliontien länsipuolella rakennetaan koulua, jonka oppilaat tulevat käyttämään alueen jalankulku- ja pyöräteitä. Jalankulku- ja pyöräilyliikenne siis lisääntyy huomattavasti kaavamuutosten myötä alueella, mutta liikennejärjestelyt säilyvät kaavamuutosehdotuksen mukaan pääosin entisellään. Muistuttaja vaatii edellä olevan perusteella, että jalankulku- ja pyöräilyliikenteelle lisätään kaavamuutosehdotukseen kevyen liikenteen silta Kuitinmäentien yli ja silta myös rakennetaan.

Koronakatu ja sen käänköpaikka olivat viime talvena paikoin niin jäässä ja kuoppaisia, että tavallisen henkilöauton pohja osui jäätikköön. Kaupunki ei saanut lunta ja jäätä sijoitettua minnekään. Onko kaavassa otettu huomioon kadun leveydessä sekä lumensaamispaikoissa, että katu saadaan jatkossa pidettyä ajokelpoisessa kunnossa?

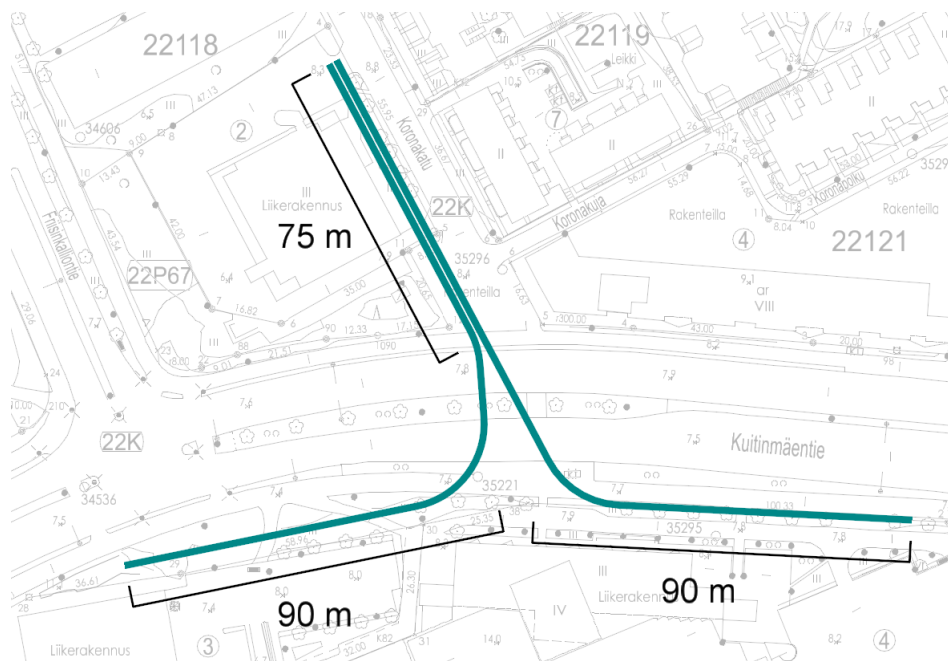
Onko Koronakadun käänköpaikan 5 pysäköintipaikkaa sijoitettu riittävän kauas Koronakatu 1 kiinteistön autohallin sisäänajosta, ettei talvellakaan aiheudu vaikeuksia päästä ajamaan autohalliin?

Vastine:

Asemakaavassa ei oteta kantaa Kuitinmäentien liikennetarkaisuihin. Koronakadun kohdalle Kuitinmäentien ylitse ei ole kuitenkaan mahdollista toteuttaa suojatietä, koska kadun eteläpuolella sijaitsee bussipysäkki. Suojatien sijoittaminen bussipysäkin taakse toisi sen noin 20 metrin etäisyydelle nykyisestä suojatiestä, mikä ei ole tarkoituksenmukaista. Suojatien sijoittaminen bussipysäkin eteen toisi sen puolestaan liian lähelle Kuitinmäentien pohjoispuolista pysäkkiä. Suojateiden nykyiset sijainnit Friisinkalliontien ja Piispanportin liittymissä ovat perustellut, koska Friisinkalliontiellä kulkee pyöräilyn pääreitti Olarin suuntaan ja Piispanportin kautta on jalankulun ja pyöräilyn yhteys Länsiväylän alitse Tynnyripuiston ja Matinkylän metroaseman suuntaan. Koronakatu on näitä paikallisempi jalankulun ja pyöräilyn yhteys, ja uuden suojatien toteuttaminen lyhentäisi matkaa ainoastaan Koronakadulta Kuitinmäentien eteläpuoliselle bussipysäkille, mutta ei esimerkiksi metroaseman suuntaan. Uusi suojatie ei myöskään parantaisi jalankulkijoiden turvallisuutta nykyisiin liikennevaloliittymiin nähden, sillä vihreän jalankulkijavalon palaessa myös kääntyvä ajoneuvo on aina väistämismvelvollinen suojatietä käyttävään jalankulkijaan nähden. Lisäksi liian tiheään sijoitetut liikennevalot vilkasliikenteisellä pääkadulla heikentävät ajoneuvoliikenteen sujuvuutta, millä olisi vaikutusta myös joukkoliikenteen liikennöintiin.



Asemakaavassa ei esitetä Kuitinmäentien ylitse siltaa, koska siitä tulisi merkittävän suuri ja tilaa vievä rakenne saavutettavaan hyötyyn nähden. Kuitinmäentiellä kulkee erikoiskuljetusreitti, mikä tarkoittaa, että sillan tulisi kohota vähintään 7 metriä Kuitinmäentien katutasoa korkeammalle. Esteettömyyden perustason mukainen 8 % pituuskaltevuus tarkoittaisi, että sillan tulisi ulottua vähintään noin 75 metriä Kuitinmäentien ajoradasta kadun pohjoispuolelle ja noin 90 metriä kadun eteläpuolelle. Se tarkoittaisi suunnilleen koko uuden AK-1-korttelin mittaista rakennetta Koronakadun suuntaisesti, mikä heikentäisi kulkuyhteyksiä kadulta kortteliin sekä voisi vaikuttaa uusien ja nykyisten asuntojen yksityisyyteen. Kuitinmäentien eteläpuolella silta jouduttaisiin sijoittamaan olemassa olevalle yksityiselle kiinteistölle tai kääntämään se Kuitinmäentien suuntaisesti itään, jolloin se ei palvelisi tärkeimpiä kulkusuuntia. Kokonaisuudessaan noin 190 metriä pitkällä sillalla olisi merkittävä vaikutus kaupunkikuvaan ja kadunrakentamisen kustannuksiin. Lisäksi pitkä, varsin jyrkkä nousu sillalle ei olisi käyttäjien kannalta miellyttävä, joten olisi hyvin todennäköistä, että silta jäisi hyvin vähälle käytölle. Vastaavasti alikulkukäytävä aiheuttaisi alueelle laajoja luiskarakenteita sekä estevaikutusta ja lisäksi sen toteutettavuus olisi haastavaa johtuen mm. alueen pohjavedenpinnan tasosta. Näistä syistä nykyisten jalankulun ja pyöräilyn reitien katsotaan palvelevan alueella liikkumista parhaiten eikä asemakaavassa esitetä Kuitinmäentien ylittäviä tai alittavia eritasoratkaisuja.



Koronakadun katualue on asuinkorttelin kohdalla mitoitettu niin, että kadun kummallakin reunalla on vähintään 1,0 metriä leveä lumitila. Kadun talvikunnossapidettävyyden myötä helpottuu, kun nykyinen ajoratapysäköinti poistuu ja kadunvarsipysäköinti esitetään sijoitettavaksi pysäköintitaskuihin. Muutoin asemakaavalla ei oteta kantaa kadun kunnossapitoon vaan siitä vastaa Espoon kaupunkitekniikan keskus.

Koronakadun kääntöpaikalle esitetyt yleiset autopaikat on suunniteltu aiemman Koronakatu -kaavahankkeen yhteydessä. Suunnitelmassa on huomioitu Koronakatu 1:een toteutetun asuinrakennuksen autohallin sisäänajo.

Rakennusten aiheuttama varjostus

Kaavaehdotuksen uuden asuinkerrostalon toteutuessa lisääntyy viereisiin rivitaloihin kohdistuva varjostus entisestään. Koronakatu 1:een rakennetut kerrostalot aiheuttavat varjostusta kaakon ja etelän suunnasta, rakennettavan kerrostalon vuoksi varjostus tulee myös lounaan suunnasta.

Vastine:

Korttelisuunnitelman (Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki 2022) varjostuskuvista on havaittavissa, että nykyisen rakentamisen aiheuttama varjostus naapurikiinteistölle on kaava-suunnitelmaa pienempi joinakin vuodenaikoina ja toisina suurempi. Keväisin ja syksyisin uuden rakentamisen aiheuttama varjostus on hieman nykyistä suurempaa, kun taas kesäkesällä varjostus vähenee nykyisestä. Nykyinen toimistorakennus sijaitsee 25 metrin päässä naapuririvitalon julkisivusta ja sijoittuu suoraan sen eteen. Uusi asuinkerrostalo sijoittuu kulmittain naapurissa olevan rivitalon kanssa. Rakennus on tämän vuoksi aikaisempaa kauempana Koronakadun toisella puolen sijaitsevista rivitaloista.

Varjostus kesäpäivänseisauksena klo 14.00



Varjostus kesäpäivänseisauksena klo 18.00



Varjostus kevätpäiväntasauksena klo 14.00



Varjostus kevätpäiväntasauksena klo 18.00



Rakennustöiden aiheuttamat häiriöt

Koronakatu 1:n rakennustöiden yhteydessä vaurioituneet Koronakujan pinta ja reuna-kivetykset ovat edelleen korjaamatta. Rakennusvalvonnan on huolehdittava, että rakennuttaja korjaa rakennustöiden kadulle aiheuttamat vahingot.

Koronakatu 1:n rakennustyöt ovat aiheuttaneet naapurin rivitaloyhtiölle kohtuutonta haittaa kolmen vuoden ajan. Töistä aiheutui runsaasti melua ja korvausilman mukana asuntoihin kulkeutuvaa rakennuspölyä. Katualueita käytettiin rakennustarvikkeiden varastona ja jalkakäytävillä pysäköitiin rakennuskoneita ja raskasta kuljetuskalustoa. Talvisaikaa tyhjäksi käytettyjen ajoneuvojen ja koneiden pakokaasu kulkeutui asuntoihin korvausilman mukana. Nyt vastaava työmaa on käynnistymässä tämän kaavahankkeen seurauksena Koronakatu 2:ssa.

Kestää arviolta kolme vuotta ennen kuin kerrostalo Koronakatu 2:een on valmis ja olot normalisoituvat. Myös korttelin 22118 tontille kaavoitetaan mahdollisesti tulevaisuudessa asuinkerrostalo, jolloin työmaat jatkuvat. Rivitaloyhtiö joutuu olemaan n. kymmenen vuotta rakennustöiden keskiössä.

Vastine:

Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja siitä johtuva rakentaminen aiheuttavat väistämättä jonkin verran melua ja häiriötä lähialueen asukkaille. Asemakaavan muutoksella ei oteta kantaa rakennustöiden järjestelyyn. Rakennustöiden valvonnasta vastaa Espoon rakennusvalvonta ja katualueiden korjauksista joko vauriot aiheuttanut rakentaja tai Espoon kaupunkitekniikan keskus.

Kortteliin 22118 ei ole haettu asemakaavan muutosta nyt tehtävän Koronakulma II -kaavamuutoksen lisäksi. Kaupunki kaavoittaa yksityisessä maanomistuksessa olevia tontteja lähtökohtaisesti maanomistajien hakemuksesta eikä valitettavasti kykene sovittamaan yksityisten maanomistajien aikatauluja paremmin yhteen niin, että useamman tontin rakentuminen tapahtuisi samanaikaisesti ja häiriöaika jäisi lyhyemmäksi.

Osakkaiden yhdenvertaisuus

Rakennettavaan kerrostaloon osoitetaan kaavamuutosehdotuksessa liiketilaa 300 k-m². Koronakatu 1:een toteutettiin vastaavanlainen asemakaavamuutos (Koronakulma), jossa liikerakennus purettiin ja tilalle rakennettiin kerrostalo. Liiketilaa rakennettiin yhteen näistä asuntoyhtiöistä 300 m². Tämän asuntoyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan liiketilaosakkeiden omistajat maksavat vain 50 % asunto-osakkeiden omistajien maksamasta hinnasta lunastaessaan valinnaisen vuokratontin. Samoin liiketilat maksavat vain 50 % vastaavan kokoisten asuntojen hoitovastikkeesta. Todennäköisesti myös tulevaisuudessa mahdollisten suurien saneerauksien kohdalla noudatetaan samaa periaatetta. Asuntoyhtiölain mukaan osakkaiden tulee olla yhdenvertaisia.

Espoon kaupunki tekee rakennuttajan kanssa maankäyttösopimuksen. Rakennusoikeus lisääntyy kaavamuutosalueella huomattavasti ja kaupunki saa lisääntyvästä rakennusoikeudesta korvauksen. Kaupungin omistamaa puistoaluetta jää rakennuksen alle ja se myydään rakennuttajalle. Sopimukseen ja kiinteistön kauppakirjaan on lisättävä ehto, että tulevia asuntoyhtiön osakkaita kohdellaan tasapuolisesti, eli hoitovastike ja mahdollinen valinnainen vuokratontti ovat kaikille asuntoyhtiön osakkaille saman hintaisia.

Vastine:

Asemakaavoituksessa ei voida ottaa kantaa maankäyttösopimuksen sisältöön tai kiinteistöjen hoitovastikkeisiin tai vuokratontin lunastushintoihin. Maankäyttösopimuksesta vastaa Espoon tonttiyksikkö. Mieliä pidetään tältä osin tiedoksi.