

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.11.2024 § 152

§ 152

Metsätonttu, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 210808, 15. kaupunginosa Niittykumpu (Kh-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Saastamoinen Toni
Pihkala Aapo
Hanttu Marno
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Metsätontun asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 210808,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 1.3.2023 päivätyn ja 13.11.2024 muutetun Metsätonttu - Skogstomten asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7417, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 210808,

3

ilmoittaa asemakaavan / asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 12 000 euroa tämän päätöksen yhteydessä, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Keskustelun aikana Järvinen teki seuraavan muutosehdotuksen: ”muutoksia kerroslukuihin: 15086: Metsätontunpolun varressa olevan rakennuksen kerrosluvut VIII-->VI, VII-->V ja VI-->IV 15084 ja 15087: Koivu-Mankkaantien varrella olevien rakennusten kerrosluvut VIII-->VI.”

Lisäksi Järvinen teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Poistetaan kaavamääräysten Pysäköinti-osiosta vähimmäisautopaikkamäärää koskevat kevennykset.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Järvisen muutosehdotukset raukeavat kannattamattomina ja lautakunta on hyväksynyt asian esittelijän ehdotuksen mukaisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin ilman äänestystä.

Selostus

Tavoitteena on kehittää Metsätontunkujan alueesta purkavan uudisrakentamisen ekologinen ja laadukas esimerkkialue. Tavoitteena on asuinrakentamisen merkittävä tehostaminen metroaseman välittömässä läheisyydessä.

Kaavalla osoitetaan viisi asuinkerrostalojen kortteliä ja autopaikkojen kortteli Koivu-Mankkaan tien viereen. Kortteleihin sallitaan yhteensä kahdeksan lamellikerrostalon rakentaminen. Osa alueen rakennuksista toteutetaan ARA-tuettuna asuntotuotantona. Kaavalla osoitetaan liiketilaa Koivu-Mankkaan tien viereisiin kortteleihin osin velvoitettuna ja osin mahdollistavana. Liiketilojen mahdollistaminen lisää rakennusten muuntojoustavuutta ja kaavan kykyä sopeutua mahdollisiin muutoksiin.

Alueen läpäisee Koivu-Mankkaan tien Tontunmäentiehen yhdistävä Metsätontunkatu, jota pitkin alueen liikenne kulkee ympäröivästä katuverkosta pysäköintiin. Alueella on lisäksi Metsätontunpolku, joka johtaa etelään kortteleiden väliin. Kaduilla on erotettu jalankulkuväylä ja kadunvarsipysäköintiä. Pyörät kulkevat ajoradalla.

Rakennukset porrastuvat siten, että korkeimmat rakennusosat sijoittuvat alueen keskelle. Koivu-Mankkaan tien suuntaan rakennukset ovat seitsemän–kahdeksankerroksisia, ylimmän kerroksen ollessa kahdeksankerroksisissa asuinrakennuksissa julkisivusta sisään vedetty. Lännessä pientaloalueen puolella rakennukset porrastuvat kolmikerroksisiksi. Korkeimmillaan rakennukset nousevat 10-kerroksisiksi.

Maanvaraiset pihat suunnitellaan kortteleittain yhtenäisiksi vehreiksi kokonaisuuksiksi siten, että ne liittyvät ympäröiviin alueisiin. Hulevesiä viivytetään kaavamääräyksen mukaan tavanomaisesta poiketen 1,5 kuutiometriä jokaista 100 neliometriä läpäisemätöntä pintaa kohden. Siten helpotetaan tulvaherkän Gräsanojan tulvatilanteita.

Rakennukset suunnitellaan muuntojoustaviksi. Muuntojoustavuus tarkoittaa varautumista muun muassa mitoituksen ja talotekniikan osalta. Pohjakerroksista suunnitellaan vähintään 3,5 metriä korkeita liiketilojen tarpeita silmällä pitäen. LPA-korttelin pysäköintirakennuksen katolle rakennetaan viherkatto, jolle tulee avoin pääsy kaikille ja oleskelu-, virkistys-, liikunta- tai leikkitoimintoja. Pohjakerrokseen sijoitetaan liiketiloja, muuntamoita ja ympäröivien asukkaiden yhteistiloja sekä pyöräpysäköintitiloja.

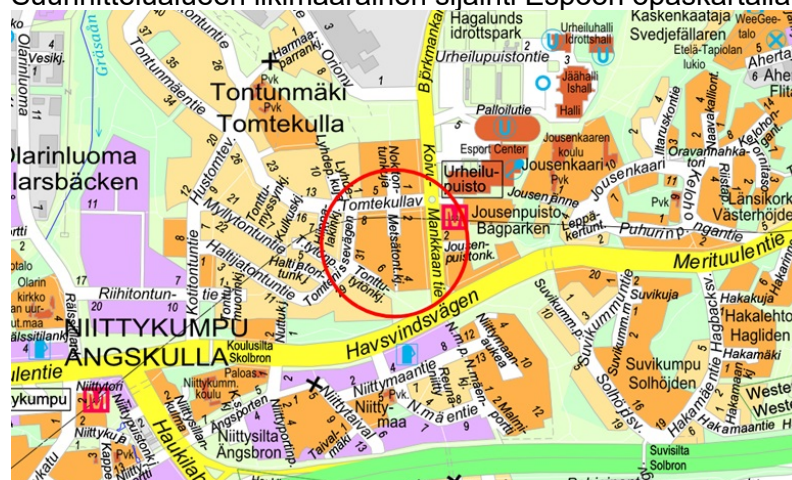
Länsilaidalle osoitetaan puisto (VP), joka säilytetään metsäisinä ja uudet alueet rakennetaan niin, että ne tukevat alueen toimintaa ekologisena käytävänä ja virkistysalueena. Tonttutyönkujan päässä olevalle puistoksi rakennettavalle pysäköintialueelle istutetaan puustoa tukemaan liito-oravayhteyttä siten, että puisto yhdistyy etelään nykyiseen Haltijatontunpuistoon. Puisto on kokonaisuudessaan osoitettu liito-oravan ekologiseksi yhteystarpeeksi eko-1-merkinnällä. Etelälaidalle on osoitettu luonnonsuojelulla suojeltava alueen osa, s-1, jolla sijaitsee liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Pysäköintilaitoksen eteläpuolelle on suunniteltu Metsätontunkujan viereen Paraatipuoleksi nimetty tori. Se muodostaa laajemman sisääntulonäkymän alueelle pysäköintilaitoksen vierestä.

Kaava-alueen pinta-ala on 4,03 hehtaaria ja kokonaiskerrosala 49 250 k-m². Aluetehokkuus on $ea= 1,22$. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 37 250 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 15.3.2023 kokouksessa asettaa kaavan nähtäville muutoksin. Lautakunnan päättämät muutokset koskivat alueen tiiveyttä ja pihojen kokoja. Rakennuksia siirrettiin kauemmas toisistaan, jotta pihoista saadaan suuremmat ja rakennusten ikkunoista avautuvat näkymät ovat avarampia. Rakennuksen paikkaa muutettiin korttelissa 15083 siten, että piha aukeaa etelään ja länteen. Pistetalo koillisesta korttelista 15084 poistettiin, jotta piha olisi suurempi. Korttelissa 15085 eteläistä rakennusta siirrettiin etelään pihan suurentamiseksi. Samalla korttelia 15086 siirrettiin etelämmäksi ja muotoiltiin uudelleen siten, että ympäröivät puistot säilyvät riittävän suurina. Korttelin 15087 etelälaidalla pistetalot yhdistettiin vähemmän pihatilaa vieväksi lamellitaloksi ja rakennusaloja rajattiin siten, että rakennusten väliin jää enemmän tilaa. Liiketilaa lisättiin Koivu-Mankkaan tien laidalle yhteensä 450 k-m². Rakennusoikeutta oli lautakunnan muutoksin muutetuissa suunnitelmissa 50 550 k-m² ja liiketilaa edellytettiin vähintään 700 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Metsätonttu - Skogstomten, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7417, käsittää korttelit 15017, 15027, katu- ja liikennealueet, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 210808.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistajien valtuutuksella Kulmakivi Ky, 31.1.2021 kirjatulla hakemuksella. Kaavasta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 20.9.2021.

Alueen nykytila

Suunnittelussa on nykyisin kaksikerroksisista vuosina 1975–1985 valmistuneista kerrostaloista koostuva vehreä asuinalue. Pelkistetyn vaaleankeltaiseksi rapatut rakennukset on sommiteltu suorakulmaisesti ympäröivien katujen suuntaisesti. Rakennukset ovat ajalle tyypillisiä. Ne rajaavat vehreitä nurmipintaisia pihoja, mutta rakennusten väleihin on

jätetty aukkoja, joista pääsee kulkemaan pihojen läpi. Pihoilla asuntopihat on rajattu aidoin tai pensasaidoin, mutta muuten pihoilla rajataan tiloja ainoastaan puin ja pensain.

Alueen läpi kulkee pohjois-eteläsuuntainen jalankulku–pyörätie, joka johtaa Tontunmäentieltä Haltijatontunpuistoon. Alueelle kuljetaan autolla Tonttutytönkujalta ja Tontunmäentieltä aivan Koivu-Mankkaan tiellä olevan kiertoliittymän vierestä. Pysäköinti on keskitetty erillisille alueille Koivu-Mankkaan tien puolelle ja alueen lounaisnurkkaan Tonttutytönkujalle.

Yleisilme on vihreä, väljä ja matala. Koivu-Mankkaan tielle päin näkyy pitkulainen pysäköintialue, jonka takana puusto verhoaa rakennuksia. Kadun toiselle puolelle rakentuva Jousenpuisto on mittakaavaltaan ja yleisilmeeltään hyvin erilainen kuin Metsätontun alue. Tontunmäentien varrella alueen luoteisnurkassa on pieni metsikkö, joka on kasvillisuudeltaan kehittynyt muuta aluetta enemmän luonnontilaisesti. Alueen länsilaidalla sijaitsee Metsätontunpuisto, jonka varressa kasvaa myös rehevämpää ja vähemmän hoidettua kasvillisuutta. Alueen hulevedet johtuvat Nässekärrinojaan, osin suoraan ja osin alueen länsilaidassa virtaavan Metsätontunpuiston kautta.

Alueelta ja sen lähiympäristöstä on teetetty luontolausunto keväällä 2021. Sen mukaan alueen eteläpuolella sijaitsevasta Haltijatontunpuistosta on löydetty kaksi liito-oravan pesäpuuta ja runsaasti papanoita. Todennäköiset kulkuyhteydet Haltijatontunpuistosta kulkevat alueen läpi tai alueen länsipuolelta pohjoiseen. Alueen luoteiskulmassa olevasta metsiköstä tehtiin myös yksittäisiä papanahavaintoja kahden puun juurilta, mikä osoittaa liito-oravien käyttäneen puita liikkumiseen. Luontolausunnon yhteenvedossa todettiin alueen eteläosassa olevien kuusten säilyttämisen olevan perusteltua liito-oravien elinolojen näkökulmasta. Liito-oravien kulkuyhteys pohjoiseen tulisi turvata joko länsilaidan ojanvarsipuustoa pitkin tai Metsätontunpuiston varrella olevaa puustoa säästämällä.

Alueella ei ole palveluita. Lähipalvelut löytyvät Koivu-Mankkaan tien toiselta puolelta Jousenpuistosta. Läheisyydestä löytyy myös päiväkotia, kouluja ja liikuntapalveluita. Kattavammat palvelut löytyvät Tapiolasta ja Matinkylästä muutaman kilometrin päästä. Molemmat keskuksat ovat myös helposti saavutettavissa metrolla.

Luoteisnurkassa olevan rakentamattoman pysäköintialueen ja ympäröivät katu- ja puistoalueet omistaa Espoon kaupunki. Korttelialueet ovat neljän eri asunto-osakeyhtiön, As Oy Haltijatontun, As Oy Metsätontun, As Oy Puistotontun ja As Oy Kuusitontun omistuksessa. Pysäköintiin tarkoitettua LPA-alueen länsilaidalla omistaa Oy Mäntytonttu ja lounaisnurkassa sijaitsevan AP-alueen As Oy Metsätonttu.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Alue sijaitsee maakuntakaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeellä (ruskea ruudukko). Sen läpi on linjattu metro (poikkiviivainen viiva).

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle. Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu asuntoalueeksi (A). Yleiskaavassa metroasema on osoitettu Merituulentien varteen, mutta asema on kaavasta poiketen rakennettu Koivu-Mankkaan tien varteen. Tämän kaava-alueen saavutettavuuden kannalta metroasema on rakennettu parempaan paikkaan kuin yleiskaavassa on merkitty. Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat 210800 Koivumankkaa (lainvoima 21.6.1972), 212102 Koivumankkaa (lainvoima 4.2.1983) ja 211201 Jousenpuisto (lainvoima 30.4.2014). Lisäksi alueella on maanalainen asemakaava 920300 Jousenpuiston - Matinkylän metrotunneli (lainvoima 17.2.2010).

Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on osoitettu asumiseen (AK), pysäköintiin (LPA, AP ja LP) sekä kaduksi (valkoinen). Pysäköintialueet ovat taloyhtiöiden omistuksessa ja käytössä. Asemakaavoissa on määrätty myös mm. viemärien linjauksista, jätevesiviemärien padotuskorkeuksista, rakennusten kerrosluvuista ja rakennusoikeuksista. Rakennusalat ovat koko kaava-alueella sitovia. Kaava-alueen eteläpuolella on puisto (PI), johon on osoitettu ohjeellinen leikkikenttä, mitä ei ole toteutettu.

Maanalaisessa kaavassa suunnittelualueelle on osoitettu metrotunnelia varten varattua tilaa suojavyöhykkeineen (ma-LM).

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2.5.–1.6.2023. Nähtävilläoloaikana jätettiin 42 muistutusta ja saatiin kuusi lausuntoa ja kaksi kannanottoa. Muistutukset jättivät myös Tontunmäki-seura ja Tapiolan kiltä.

Kaavasta järjestettiin keskustelutilaisuus 11.5.2023. Tilaisuudessa esiteltiin ehdotusvaiheen suunnitelmia ja keskusteltiin muun muassa liikenteestä, pysäköinnistä ja pysäköintirakennuksen katon järjestelyistä, maalämmöstä, kaupunkikuvallisesta ilmeestä ja pihoista. Pohdintaa herätti muun muassa, että pitäisikö kaikilla olla pääsy pysäköintilaitoksen katolle vai vain alueen asukkailla. Myös metroaseman saattoliikenteestä keskusteltiin. Paikalliset kertoivat, että metroaseman saattoa varten pysähdytään usein muun muassa bussipysäkillä tai kiertoliittymään. Koivu-Mankkaan tiellä olisi kuitenkin lyhytaikaisia pysäköintipaikkoja saattoliikennettä varten.

Muistutuksissa nostettiin esiin suunnitteluprosessiin liittyviä asioita kuten vuorovaikutus, selvitykset, kaavan tavoitteet, maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja laajempi yleiskaavallinen tarkastelu. Lisäksi kirjoitettiin ilmastoviisaudesta, asumisen ratkaisuisista, lähialueiden arvosta, viihtyisyydestä ja palveluista.

Suunnittelukysymyksiin liittyen käsiteltiin suhdetta ympäröivään rakentamiseen, rakentamisen mittakaavaa, kasvillisuuden säilyttämistä, kaupunkikuvaa, liikennettä, pysäköintiä ja kulkuyhteyksiä.

Suunnitelmia pidettiin paikkaan ylimitoitettuina ja rakennuksia liian korkeina. Alueesta toivottiin vihreää ja erityisesti puiden toivottiin säilyvän.

Kaupunkikuvasta toivottiin alueelle sopivaa, vaaleaa ja lämpimän sävyistä. Kaduista toivottiin viihtyisiä, vehreitä ja riittävän leveitä, etteivät ne muodostu kuilumaisiksi. Taidejulkisivuja pidettiin hyvänä ajatuksena. Tontunmäen koettiin muuttuvan liikaa kaavan myötä ja asuntojen arvon uskotaan tippuvan. Palautteissa edellytettiin laajempaa tarkastelua muutoksista. Palaute huomioitiin suunnitelmia kehittämällä siten, että luoteisen korttelin rakennusta madallettiin nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen verrattuna 5–7-kerroksisesta 3–5-kerroksiseksi. Rakennukset madaltuvat porrastuen pientalojen suuntaan ja idässä mittakaava on samankaltainen Koivu-Mankkaan tien toisella puolella olevan Jousenpuiston alueen kanssa. Kaupunkikuva tarkentuu rakennuslupavaiheeseen. Kaavamääräyksiin on ohjattu laadukkaaseen toteutukseen. Kasvillisuutta on pyritty säilyttämään mahdollisuuksien mukaan. Haasteita aiheuttaa maanpinnan tasauksen nostaminen tulvavaaran ehkäisemiseksi. Kaduille on pyritty jättämään tilaa kasvillisuudelle. Kaavaehdotuksen jälkeen yleiskaava on edennyt luonnosvaiheeseen, ja sen osana on tarkasteltua aluerakennetta laajemmin. Yleiskaavaluonnos tukee Metsätontun kehitystä suunnitellun mukaisesti.

Pysäköintiratkaisuja pidettiin hyvinä, mutta pysäköintipaikkoja katsottiin olevan liian vähän. Liikenteen uskottiin lisääntyvän ja ruuhkautuvan uusien asukkaiden myötä. Myös metron kapasiteetin uskottiin ylittyvän. Alueen läpikulkuyhteyksien uskottiin vaikeutuvan suunnitelmien toteutuessa. Pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan metroaseman läheisyys. Kaavassa edellytettävä määrä perustuu kaupungin linjaukseen pysäköintipaikkamäärien vyöhykemallista, jossa raideliikenteen pysäkkien lähellä pysäköintiä on vähemmän kuin kauempana. Liikennemääriä on tarkasteltu simuloinnein ja todettu liikenteen säilyvän toimivana. Alueen läpikulkuyhteyksiin on kiinnitetty huomiota mm. siten, että metrolle on suunniteltu sujuvat yhteydet.

Ilmastoviisaita ja muuntojoustavia asumisen ratkaisuja pidettiin hyvinä ajatuksina, mutta samalla niiden toteutumista suunnitellusti epäiltiin. Suunnitelmien nähtiin olevan melko samanlaisia kuin muidenkin uusien rakennuskohteiden. Kaavaa varten laadittavat suunnitelmat ovat luonteeltaan melko yleispiirteisiä ja tarkemmat ratkaisut syntyvät vasta rakennusluvan yhteydessä. Kaavalla on ohjattu muuntojoustavuuteen, ja siihen että rakennukset säilyisivät käytössä mahdollisimman pitkään.

Vuorovaikutusta arvosteltiin näennäiseksi, ja koettiin, että aitoa vaikutusmahdollisuutta suunnitelmiin ei ole ollut. Kaupungin yhdyskuntarakennetta pyritään kehittämään raiteiden ympärille. Suunnittelu on luonteeltaan aina tasapainottelua eri näkökulmien välissä. Palautetta on pyritty huomioimaan muun muassa madaltamalla rakennuksia, mutta kaikkia näkemyksiä ei ole mahdollista huomioida. Osin muistutukset ovat keskenään ristiriitaisia ja osin kaupungilla on erilaisia tavoitteita alueen kehittämiseksi kuin mitä muistutuksissa toivottaisiin.

Nähtävilläolon jälkeen tehtyjä muutoksia

- Määräyksiin puilla ja pensailla istutettavan alueen merkintä korjattu ohjeelliseksi, jollaisena se kaavakartalla olikin jo. Antaa lisää liikkumavaraa jatkosuunnitteluun, kun pihan kulkuväyliä voidaan sijoittaa vapaammin. Periaatteena on kuitenkin, että mahdollisimman suuri osa pihasta pidetään istutettuna.
- LPA-korttelista 15027 ju-1-julkisivumääräys on poistettu ja sen sisältö on liitetty LPA-korttelia koskevaan pykälämääräykseen (5 §).

- Metsätontunpolun katualuetta on pienennetty siten, että sen päässä ollut liito-oravan s-1-merkintä on kokonaan puistossa.
- Ulokeparvekkeen kaavamääräystä on täsmennetty siten, että parvekkeet eivät saa määräyksen perusteella ulottua korttelin rajan ulkopuolelle.
- Pysäköintirakennuksen kerrosluku on muutettu vastaamaan viitesuunnitelmia.
- Muutettu sallittavan liiketilan rakennusoikeuden merkintää sellaiseksi, että selkeästi käy ilmi sen olevan osa muuten osoitettua rakennusoikeutta. Samalla rakennusaloille sallittua liiketilan määrää on lisätty.
- Korttelissa 15086 siirretty ohjeellista kahdeksankerroksisen osan kerrosluvun rajaa viitesuunnitelman mukaisesti viisi metriä länteen.
- LPA-korttelin korkeusmerkinnät merkitty vastaamaan paremmin viitesuunnitelmaa. Kerrosluvuksi on merkitty kahdeksan ja lisäksi on merkitty vesikaton ja julkisivun leikkauskohdan ylin korko +30.0 m.
- Pidennetty noin kahden metrin verran korttelin 15086 rakennusala etelään. Liito-oravan ydinalueen rajaan jää siitä huolimatta matkaa rakennuksesta noin 10 metriä.
- Rajattu korttelin 15084 rakennusala Tontunmäentien puolelta siten, että kadun puolelle jää enemmän tilaa, ja kadun varteen mahtuu puita.
- Korttelin 15087 etelärajaa on muutettu siten, että koko liito-oravan s-1-alue on puistossa.
- Pumppaamon ohjeellinen merkintä on muutettu pu-merkinnästä et-merkinnäksi HSY:n lausunnon perusteella.
- Yhteisjärjestelyistä kertovaan 9 §:ään on lisätty asumista palvelevat varastotilat, jotta irtaimistovarastoja on mahdollista sijoittaa pysäköintilaitokseen.
- Rakennusoikeuksia on tarkennettu viitesuunnitelmien pohjalta. Suurin muutos on korttelissa 15086, jossa rakennusoikeus on kasvanut 200 k-m².
- Julkisivuja käsittelevästä 3 §:stä on poistettu maininta puuverhouksista mahdollisina julkisivutehosteina, sillä julkisivussa puu vaatii hoitoa usein tai se kärsii visuaalisesti tai mahdollisesti myös rakenteellisesti. Kerrostalossa puupintojen hoitaminen on työlästä ja jää helposti siksi tekemättä. Puu on toki yhä mahdollinen tehostemateriaali.
- Madallettu korttelin 15083 rakennusta kahdella kerroksella 5–7-kerroksisesta 3–5-kerroksiseksi.
- Kaavaan on lisätty määräys liito-oravalle tärkeiden puiden kaatamisesta pesimäkauden ulkopuolella.
- Pykälään 15 on lisätty määräys, jonka mukaan alueella syntyviä materiaaleja ja massoja tulee kierrättää mahdollisimman tehokkaasti.
- Kaavaan on lisätty erillinen määräys muuntamoista. Sillä pyritään selkiyttämään tarvetta kiinteistömuuntamojen rakentamiseksi. Lisäksi LPA-korttelialueelle on osoitettu muuntamon rakennusala ohjeellisena, jotta muuntamoiden sijoittaminen havainnollistuu myös kartalla.
- Melu- ja ilmanlaatumääräyksiä on päivitetty kaupungin uuden linjauksen mukaisesti. Suunnitelmiin ei aiheudu uusista määräyksistä muutoksia.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Urheilupuiston metroaseman välittömässä läheisyydessä sijaitsevaan asuineralokortteliin suunnitellaan ekologista ja laadukasta purkavaa uudisrakentamista. Muutoksella tiivistetään metroaseman välitöntä ympäristöä ja tiivistetään kaupunkirakennetta. Tontunmäen pientalovaltainen alue huomioidaan suunnitelmissa.

Korttelialueet

Kaavalla osoitetaan viisi asuinkerrostalojen kortteliä (AK, korttelit 15083–15087) eri puolille aluetta ja autopaikkojen kortteli (LPA, kortteli 15027) niiden keskelle Koivu-Mankkaan tien viereen. Osa alueen rakennuksista toteutetaan ARA-tuettuna asuntotuotantona. Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) on kaavassa yhteensä noin 22 500 m². Autopaikkojen korttelialuetta (LPA) on kaavassa noin 2 300 m².

Kortteleihin sallitaan yhteensä kahdeksan lamellikerrostalon rakentaminen. Lisäksi LPA-kortteliin rakennetaan toiminnoiltaan moninainen pysäköintirakennus. Rakennusoikeutta on yhteensä 49 250 k-m². Kaavalla osoitetaan liiketilaa Koivu-Mankkaan tien viereen. Pysäköintirakennukseen liiketilaa tulee toteuttaa vähintään 200 k-m², sen eteläpuoleiseen kortteliin 15087 vähintään 300 k-m² ja pohjoispuoleiseen kortteliin 15084 vähintään 200 k-m². Kortteleihin 15084 ja 15087 on mahdollista sijoittaa enemmänkin liiketilaa. Liiketilojen mahdollistaminen lisää rakennusten muuntojoustavuutta ja kaavan kykyä sopeutua mahdollisiin muutoksiin.

Rakennukset porrastuvat kaikissa kortteleissa siten, että korkeimmat rakennusosat sijoittuvat alueen keskelle. Koivu-Mankkaan tien suuntaan rakennukset ovat seitsemän-kahdeksankerroksisia, ylimmän kerroksen ollessa kahdeksankerroksisissa asuinrakennuksissa julkisivusta sisään vedetty. Siten huomioidaan Koivu-Mankkaan tien toisella puolella olevat Jousenpuiston rakentaminen. Lännessä pientaloalueen puolella rakennukset porrastuvat kolmikerroksisiksi. Korkeimmillaan rakennukset nousevat 10-kerroksisiksi.

Kaavamääräykset edellyttävät, että rakennuksia jaotellaan porrastuksin, syvennyksin, ulokkein, viherseinin, julkisivumateriaalein tai värein pituusvaikutelman vähentämiseksi. Maantasokerroksia elävöitetään pienipiirteisyyttä lisäävin katoksin, arkadein, syvennyksin, pergoloin tai muin soveltuvien tavoin ja elävöittäviä toimia on esitelty myös kaavan tueksi laaditussa korttelisuunnitelmassa.

LPA-korttelin pysäköintirakennus tulee toteuttaa korkeatasoisesti ja ympäristöön sopivaksi. Rakennuksen ilmettä kevennetään materiaalein, porrastuksilla ja verhoamalla rakennus köynnöksin tai muin istutuksin. Rakennuksen katolle tehdään viherkatto, jolle tulee avoin pääsy kaikille ja oleskelu-, virkistys-, liikunta- tai leikkitoimintoja. Pohjakerrokseen sijoitetaan liiketiloja, muuntamoita ja ympäröivien asukkaiden yhteistiloja sekä pyöräpysäköintitiloja.

Kaikki rakennukset suunnitellaan muuntojoustaviksi niin, että asuntoja, yhteistiloja ja pysäköintipaikkoja voidaan muuttaa toiseen käyttötarkoitukseen. Muuntojoustavuus tarkoittaa varautumista muun muassa mitoituksen ja talotekniikan osalta. Pohjakerroksista suunnitellaan vähintään 3,5 metriä korkeita liiketilojen tarpeita silmällä pitäen.

Pihat suunnitellaan kortteleittain yhtenäisinä kokonaisuuksina ja siten, että ne liittyvät ympäröiviin alueisiin. Pihoista tulee suunnitella vehreät ja niiden pienilmaston muodostumiseen miellyttäväksi kiinnitetään erityistä huomiota. Suunnittelua on ohjattu viherkerrointyökalulla, jolla kannustetaan pihojen vehreämpään ja monimuotoisempaan toteutukseen.

Tontteja ei aidata, vaan pihat toteutetaan kokonaisuutena, joka liittyy myös ympäröiviin alueisiin ilman näkyviä rajoja. Tonttien toiminnot ja järjestelyt suunnitellaan niin ikään yhtenäisinä kortteleittain, jolloin saadaan parempi

kokonaisuus tonttijaosta riippumatta. Kaakon puoleiseen kortteliin 15087 toteutetaan puiston laidalle julkinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys.

Hulevesiä viivytetään kaavamääräyksen mukaan tavanomaisesta poiketen 1,5 kuutiometriä jokaista 100 neliometriä läpäisemätöntä pintaa kohden. Siten helpotetaan tulvaherkän Gräsanojan tulvatilanteita. Hulevesiä saa viivytyksen jälkeen ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella. Tarkoituksena on ohjata vesiä tonteilta Metsätontunojaan.

Virkistys- ja suojaviheralueet

Länsilaidalle osoitetaan puisto (VP). Nykyisin metsäiset osat säilytetään metsäisinä ja uudet alueet rakennetaan niin, että ne tukevat alueen toimintaa ekologisenä käytävänä ja virkistysalueena. Tonttutyönkujan päässä olevalle puistoksi rakennettavalle pysäköintialueelle istutetaan puustoa tukemaan liito-oravayhteyttä siten, että puisto yhdistyy etelään nykyiseen Haltijatontunpuistoon.

Puisto on kokonaisuudessaan osoitettu liito-oravan ekologiseksi yhteystarpeeksi eko-1-merkinnällä. Määräyksen mukaan alueelle tulee istuttaa yhteyttä vahvistavaa puustoa ja puustoa tulee hoitaa huomioiden latvusyhteyden säilyminen.

Etelälaidalle on osoitettu luonnonsuojelulailta suojeltava alueen osa, s-1, jolla sijaitsee liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Kaavan mukaan alueella ei saa suorittaa liito-oravan elinympäristöä heikentäviä tai hävittäviä toimenpiteitä. Toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. Valtaosa liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikasta sijaitsee kaavan eteläpuolella. Kaavan puistoon ulottuva osa on nykyisen kerrostalon pihaa, jolla sijaitsee suureksi kasvanutta puustoa, muun muassa kuusia ja haapoja.

Palvelut

Alueelle ei ole suunniteltu julkisia palveluita. Koivu-Mankkaan tien puoleisiin kortteleihin on suunniteltu yhteensä 700 k-m² liiketilaa. Korttelisuunnitelmassa liiketilat sijoittuvat Koivu-Mankkaan tien puolelle ja alueen keskellä olevalle Paraatipuoli-aukiolle.

Määrättyjen liiketilojen lisäksi on sallittu muunkin liiketilan rakentaminen samoihin kortteleihin, aukion ja Koivu-Mankkaan tien puoleisille rakennusaloille 2 % rakennusoikeudesta rakennusaloittain. Siten kaava mahdollistaa tilojen muuntamisen tarvittaessa eri käyttöön, mikäli liiketiloille nähdään tulevaisuudessa suurempi tarve. Pienet kivijalkaliiketilat eivät hajauta kaupallista palvelurakennetta liikaa, ja sijoittuvat lisäksi aivan metroaseman viereen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen rakentaminen vaatii nykyisen kadun purkamista ja uuden rakentamista. Kadun alle sijoitettuja kaapeleita on myös samalla tarpeen siirtää uuden kadun alle. Aiempaa suurempi asukasmäärä johtaa myös korkeampaan sähkönkulutukseen, joten alueelle tarvitaan uusia muuntamoita. Jätevesiviemärin viettokaltevuus muuttuu liian loivaksi, joten alueelle tarvitaan myös uusi pumpaamo. Alueen kunnallistekniikka siirretään kulkemaan uusien katujen alla ja rakennetaan käytännössä kokonaan uudelleen alueella.

Hulevedet ohjataan kaduille ja siitä länsiosassa länteen Metsätontunojaan, josta vesi johtuu Tonttutyönkujan hulevesiviemäriin. Itäosassa hulevedet johdetaan Koivu-Mankkaan tien hulevesiviemäriin. Vesijohto on Metsätontunkadun, Metsätontunpolun ja Ovikujan alla. Se liittyy ympäröivään verkostoon etelässä, pohjoisessa ja idässä. Alueen jätevedet ohjataan katujen alla torilla olevalle pumppaamolle, josta ne pumpataan pohjoiseen Tontunmäentielle ja edelleen sitä myöten länteen. Pumppaamo pumppaa eteenpäin myös suunnittelualueen pohjoispuolelta Nokitontunkujan varren rakennuksista tulevan jäteveden.

Alueen sähköntarpeen vaatimat muuntamotilat sijoitetaan pysäköintilaitokseen. Muuntamoille on varattu oma paikkansa laitoksen pohjakerroksesta, johon laitteita pääsee helposti huoltamaan.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Merkittävin muutos on uusi Koivu-Mankkaan tien ja Metsätontunkadun risteysalue. Asukaspysäköinti on keskitetty pysäköintilaitokseen, jonne ajo tapahtuu pääasiassa uuden liittymän ja Metsätontunkadun kautta. Koivu-Mankkaan tielle joudutaan tekemään muutoksia: kääntymiskaistat, ajoradan ja keskikaistan kaventaminen, suojatiet ja liikennevalot. Metsätontunkatu kulkee kaava-alueen läpi Koivu-Mankkaan tieltä Tontunmäentielle ja muodostaa paikallisen kokoojakadun.

Metsätontunkatu haarautuu vielä kahteen ajoyhteyteen, jotka mahdollistavat totille ajon. Toinen näistä on päättyvä katu, Metsätontunpolku, ja toinen pp/t yhteys nimeltään Ovikuja. Kadut on mitoitettu niin, että kaksi kuorma-autoa pystyy kohtaamaan, mutta ei 90 asteen mutkissa välttämättä. Toisen ajoneuvon on väistettävä ja annettava tietä.

Jalankulku ja pyöräily

Pyöräpaikkoja on jonkin verran keskitetty pysäköintilaitokseen, sen alimpaan kerrokseen. Kulku pyöräpysäköintiin on sekä etelästä että pohjoisesta, ja maksimietäisyyttä porraskäytävästä pysäköintilaitoksen sisäänkäyntiin pidettiin 50 metriä. Kaavamääräyksessä enintään puolet pyöräpaikoista voidaan sijoittaa pysäköintilaitokseen.

Kulku metroaseman suuntaan on monesta kohtaa, joko torialueen läpi tai katuja pitkin. Kadun molemmin puolin on jalkakäytävät. Pyöräily on ajoradalla. Etelän suuntaan, Merituulentien ja Koivu-Mankkaan tien liittymään on pp-rasite korttelialueen läpi. Rasite poistaa epäjatkuvuuden Tapiolan suuntaan. Puistoraittia ei voinut suoraan yhdistää Metsätontunpolkuun liito-oravien ydinalueen vuoksi.

Tontunmäentienellä on olemassa oleva yhdistetty jk/pp. Yhdistetylle jalankulku ja pyörätielle (3,5 m leveä) on jätettävä tilaa, niin että kiinteisiin esteisiin on vähintään puoli metriä. Tämä tulee huomioida Tontunmäentien suuntaan avautuvien porraskäytävien suunnittelussa.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Asukaspysäköinti on keskitetty pysäköintilaitokseen. Asuinkerrostalojen korttelialueilla pysäköinti normi on 1 ap / 130 k-m² (0,4 ap / asunto), jota on mahdollista keventää nimeämättömyydellä.

Yleistä pysäköintiä on 1 ap / 1 500 k-m² eli 33 ap, jotka ovat joko kadun varressa tai pysäköintilaitoksessa. Lisäksi yleistä pysäköintiä on Urheilupuiston (M) pysäköintihallissa.

Kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on tutkittu jätehuoneet ja jäteauton lastauspaikat. Yleisesti jätehuoneet on keskitetty lähelle katua, ja jäteauto pysähtyy joko jalkakäytävälle tai torialueelle. Torialueella pumppaamon huoltoajoneuvo ja jäteauto käyttää samaa ajouraa, joka on rajattu kalusteilla ja istutuksilla.

Pelastusajoneuvoilla kuten ambulanssilla on ajoyhteys jokaisen porrasyhteyden läheisyyteen, mutta nostopaikat ovat kadulta. Pelastautuminen perustuu omaehtoiseen pelastautumiseen. Kadulta voidaan sammutuskalusto nostaa asuinrakennusten katoille, joissa on jonkin verran kerroseroja.

Suojelukohteet

Alueen eteläosasta sekä eteläpuolelta on havaittu liito-oravan elinalue, joka on kaavassa osoitettu suojelumerkinnällä s-1. Merkinnän mukaan alueella sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, eikä alueella saa suorittaa liito-oravan elinympäristöä heikentäviä tai hävittäviä toimenpiteitä. Alueelle sijoittuvista toimenpiteistä tulee keskustella ympäristöviranomaisen kanssa.

Kaavan länsireunaa myöten osoitetaan liito-oravan elinalueelta kulkuyhteys pohjoiseen eko-1-merkinnällä. Merkintä osoittaa ekologisen yhteystarpeen liito-oravan elinalueiden välillä. Puustoa tulee hoitaa ja uudistaa latvusyhteys säilyttäen.

Sopimusneuvottelut

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

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Suunnittelualueelle on laadittu korttelisuunnitelma, joka kattaa koko alueen korttelit. Julkiset alueet on tutkittu kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa.

Suunnitelmissa nykyiset huonokuntoiset rakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan Jousenpuiston mittakaavaa vastaava metron läheisyyteen sopiva tiivis asuinalue. Rakennuksista on suunniteltu julkisivuiltaan polveilevat. Rakennusten väleihin jää vehreitä puistomaisia pihvoja ja julkisia puistoakseleita, jotka toimivat kulkureitteinä. Alueen keskellä on aukio kahviloineen. Alueen länsilaidalle suunniteltu puisto säilytetään suureksi osaksi metsäisenä, ja siellä kulkee nykyäänkin olemassa oleva oja.

Pysäköinti keskitetään laitokseen, jotta välttyään kalliilta ja epäviihtyisiltä kansirakenteilta. Rakennukset sovitetaan ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavoihin ja korkeimmat rakennukset rakennetaan alueen keskelle. Länsireunalla rakennukset porrastuvat kolmikerroksisiksi, pohjoisreunalla viisikerroksisiksi sisäänvedetyllä kattokerroksella ja itäreunalla kahdeksankerroksisiksi sisäänvedetyllä kattokerroksella.

Alueen suunnittelun teemoja ovat ekologisuus ja yhteisöllisyys, mikä näkyy muun muassa jalankulku- ja pyöräilypainotteisuutena. Rakennusten maantasokerroksiin on esitetty muuntojoustavia yhteistiloja. Pysäköintilaitoksen teemana on ”liikkumisen hub”, joka kokoaa saman katon alle pyörätilojen ja autopaikkojen lisäksi katolle sijoitetut liikuntapaikat, kuten ulkokuntosalin ja padel-kenttiä.

Ekologisuus näkyy kestävinä suunnitteluratkaisuin ja aurinkoenergian sekä maalämmön hyödyntämisenä. Pihoilla tuetaan luonnon monimuotoisuutta monilajisella kasvillisuudella.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 11.1.2022 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, (12 000) euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.03.2023 § 38

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Metsätontun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 210808,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 1.3.2023 päivätyn Metsätonttu - Skogstomten asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7417, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 210808,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä teki asiaan seuraavan muutoksen, joka viedään asian nähtäville menevään aineistoon: "Korttelissa 15083 rakennusala muotoillaan uudelleen siten, että piha aukeaa etelään ja länteen. Rakennusala muotoillaan L-malliseksi, ja korkeussuunnassa ohjataan rakennus porrastumaan kohti rakennusalan taitekohtaa

korkeintaan seitsemänkerroksiseksi. Kulkuyhteys kortteliin järjestetään rakennusalan eteläpuolelta. Korttelista 15084 poistetaan 12-kerroksinen rakennusala. Korttelin 15085 pihaa suurennetaan laajentamalla korttelia etelään kolme metriä ja siirtämällä eteläisempää rakennusalaa vastaavasti. Korttelin 15086 pohjoista rajaa siirretään kolme metriä etelään ja korttelissa olevaa rakennusalaa vastaavasti. Rakennusalan eteläpääty säilyy paikallaan. Korttelin 15087 etelälaidalla olevat neliömäiset rakennusalat korvataan pitkulaisella kapeammalla rakennusalalla, joka sijoittuu korttelin länsilaidalle. Korttelin 15087 pohjoislaidalla olevaa rakennusalaa lyhennetään siten, että rakennusalojen väliin jää vähintään 10 metriä. Liiketilaa lisätään Koivu-Mankkaan tien varteen yhteensä 450 k-m². Ennen seuraavaa käsittelyvaihetta suunnitelmaa parannetaan siten, että rakennusten etäisyydet ovat joka kohdassa lautakunnan esitetyn toiveen mukaisesti riittävän etäällä toisistaan."

Keskustelun aikana Järvinen Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Poistetaan kaavamääräysten Pysäköinti-osiosta vähimmäisautopaikkamäärää koskevat kevennykset."

Sammallahti Finströmin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Kaava laitetaan näytille vanhassa muodossaan."

Puheenjohtaja Kivekkään kannattamana teki seuraavan lisäysehdoituksen: "Lautakunta päättäne järjellä asiasta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valita sille puheenjohtajan."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatetut muutosehdotukset ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI.

Ensimmäisessä äänestyksessä äänestettiin Järvisen muutosehdotuksesta. JAA ääniä tuli 9 ja EI ääniä 4. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan päättäneen hylätä muutosehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä äänestettiin Sammallahden muutosehdotuksesta. JAA ääniä tuli 10 ja EI ääniä 3. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10) äänellä kolmea (3) vastaan päättäneen hylätä muutosehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Lisäksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko kannatettu lisäysehdoitus tiedotus- ja keskustelutilaisuudesta yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen lisäysehdoituksen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Hannu Järvisen.

Päätös

Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin äänestyksen jälkeen seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Metsätontun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 210808,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 1.3.2023 päivätyn Metsätonttu - Skogstomten asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7417, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 210808, esittelijän kokouksessa tekemin muutoksin,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

järjestää kaavamuutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Hannu Järvisen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.03.2023 § 33

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Metsätontun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 210808,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 1.3.2023 päivätyn Metsätonttu - Skogstomten asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7417, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 210808,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna puheenjohtajan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus asian jättämisestä pöydälle hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 15.3.2023 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 110

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Metsätontun asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1

Kaupunkikuva ja mitoitus

Metsätontunkujan asemakaava-alueesta kehitetään Urheilupuiston metroaseman välittömään läheisyyteen rakentuva purkavan uudisrakentamisen ekologinen ja laadukas esimerkkialue. Tavoitteena on nykyisen asemakaavan mahdollistaman asuinrakentamisen merkittävä tehostaminen. Kortteli sovittaa yhteen Jousenpuiston ja Tontunmäen mittakaavat. Korkeimmat rakennukset sijoitetaan Koivu-Mankkaan tien varrelle metroaseman läheisyyteen, josta mittakaava vaihettuu matalammaksi Tontunmäen pientaloaluetta kohti.

Alue toteutetaan kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti. Korttelirakenteeseen toteutetaan kivijalkaliiketilaa tähän parhaiten soveltuvilla sijainneilla, kuten Koivu-Mankkaantien varteen. Liiketilojen tarkoituksenmukaisen sijoittelun selvittämiseksi laaditaan kaupallinen selvitys. Alueelle ja sen läpi suunnitellaan selkeät, turvalliset ja viihtyisät kulkuyhteydet.

1.2

Luonto ja ympäristö

Luonnon monimuotoisuutta ja vehreyttä tuetaan monipuolisin keinoin ja viheryhteyksien muodostumiseen sekä säilymiseen kiinnitetään huomiota suunnittelussa. Hulevesien hallinnan edellytyksiä alueella parannetaan. Alueelle suunnitellaan toimivat luonnonmukaiset hulevesiratkaisut, joilla varmistetaan, ettei Gräsanojan tulvaherkkyys lisäännä.

Kaava-alueella kiinnitetään erityistä huomiota aluetta rajaavien ojien ja uomien hulevesien hallintaan. Hulevesirakenteet toteutetaan kaupunkikuvallisesti vetovoimaisina ratkaisuina myös kortteleiden sisäpihoilla. Kansiratkaisujen ja kellareiden rakentamista vältetään, jolloin pihat on mahdollista toteuttaa maanvaraisina. Pihaille istutetaan suureksi kasvavia puita ja laajasti myös muuta kasvillisuutta.

1.3

Ilmastoviisaus

Alue toteutetaan ilmastoviisaasti. Suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä selvitetään ilmastovaikutukset sekä merkittävät ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen toimenpiteet. Energiantuotanto suunnitellaan vähähiiliseksi ja korttelin toteutuksessa huomioidaan tavoitteet vähähiilisyydestä. Purkamisesta syntyvien purkumateriaalien uusiokäyttöä tutkitaan. Ilmastonmuutoksen myötä lisääntyviin sään ääri-ilmiöihin, kuten rankkasateisiin, tulviin, kuumuuteen ja kuivuuteen sopeutumiseen kiinnitetään suunnittelussa erityistä huomiota. Tutkitaan mahdollisuuksia hyödyntää käytettäviä ilmasto- ja energiaratkaisuja myös suunnittelualueen ulkopuolella.

Tulevaisuuden muuttuviin tarpeisiin vastataan tilojen muuntojoustavuudella, mukaan lukien pysäköintijärjestelyjen osalta. Läheistä Urheilupuiston metroasemaa ja sen liityntäliikennettä hyödynnetään kestävästä liikkumisesta tavoitteiden toteuttamiseksi.

1.4

Liikenne ja pysäköinti

Alueen liikenne suunnitellaan tukeutumaan sujuviin kävelyn sekä pyöräilyn yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen, jota tuetaan uusilla liikkumisen palveluilla. Alueelle ja sen läpi suunnitellaan selkeät, turvalliset ja viihtyisät kulkuyhteydet. Alueen liikkumisratkaisussa tuetaan joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia ja tarjotaan monipuolisia liikkumisen vaihtoehtoja.

Pysäköinti järjestetään korttelissa keskitetysti ja kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti. Pysäköintiratkaisulta edellytetään muuntojoustavuutta ja monipuolista toimintojen yhdistämistä. Laitoksiin toteutetaan esimerkiksi korttelin yhteistiloja, liikuntapaikkoja sekä energiantuotannon tiloja.

1.5

Uudet asumisen ja työnteon konseptit

Muuntojoustavilla yhteistiloilla mahdollistetaan monipuoliset harrastetilat erilaisiin tarpeisiin. Työnteon muutoksen ja monipaikkaistumisen tuomiin arjen haasteisiin vastataan soveltuvien tilojen ja palveluiden avulla. Korttelissa pilotoidaan asukkaiden yhteisöllisyyttä parantavia ja eriytymistä vähentäviä jakamistalouden palvelualueita ja -konsepteja.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 210808 Metsätonttu muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 210808 Metsätonttu lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 210808b Metsätonttu asemakaava
- 210808b Metsätonttu määräykset
- 210808b Metsätonttu ajantasakaava
- 210808 Metsätonttu asemakaavaselostus
- 210808 Metsätonttu kaavaselostuksen liitteet