

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.01.2025 § 5

§ 5

Vastauksen antaminen asemakaavan muutoshakemukseen, koskien asemakaavanmukaisen ajoyhteyden muuttamista kiinteistölle 49-455-1-336, 34. kaupunginosa Espoonlahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Salama Paltsa-Kai

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
ilmoittaa hakijalle (La Carita säätiö), ettei hakemus anna aihetta asemakaavan muuttamiseen,

2
kaupunkisuunnittelulautakunnan 2.12.2020 (§ 164) tekemän päätöksen mukaisesti hakijalta peritään 500 euroa kielteisestä päätöksestä. Maksu veloitetaan erillisellä laskulla lautakunnan päätöksen tultua lainvoimaiseksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Hakemuksen pääsisältö

Asemakaavan muutoshakemuksessa esitetään, että ajoyhteys kiinteistölle osoitteessa Höyrylaivantie 29 (kortteli 34345 kiinteistö 1:336) muutetaan asemakaavassa niin, että ajoyhteys kulkisi Höyrylaivantieltä nykyisen asemakaavan liittymäkiellon sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatun Merikansapolun kautta korttelin 34345 yksityisessä omistuksessa olevalle tontille 1 sekä hakijan omistamalle kiinteistölle 1:336.

Hakemuksessa esitettyä ajoyhteyden ratkaisua perustellaan sillä, että sen kulkiessa Höyrylaivantien kautta, ei liikenne ohjautuisi Amiraalin puistotielle. Lisäksi esitetty suunnitelma ottaisi huomioon kiinteistön toimijoiden tieliittymätarpeet. Mikäli ajoyhteys kulkisi asemakaavan sekä Espoon kaupungin laatiman Höyrylaivantien yleissuunnitelman mukaisesti Amiraalin puistotien kautta ei hakijan mukaan liiketoimintojen harjoittaminen kiinteistöllä nykyisessä laajuudessaan ole mahdollista.

Hakemus on asian oheismateriaalina. Hakijan toimittama vastine on asian oheismateriaalina.

Päätöksen perustelu

Voimassa olevassa asemakaavassa liittyminen Höyrylaivantieltä kortteliin 34345 ei ole sallittu. Liittymäkielto on merkitty korttelin pohjoisosaan. Ajoliittymä korttelin kiinteistöille on varattu Amiraalin puistotieltä. Kun asemakaavaa valmisteltiin 90-luvulla, oli Höyrylaivantien itäpäässä liikennettä jo kohtuullisen paljon, noin 11 000 autoa arkivuorokautena. Sekä liikennemäärien että vilkasliikenteisten pääkatujen liittymän läheisyydellä on asemakaavan mukainen liittymäkielto ollut jo aikanaan perusteltu.

Höyrylaivantie on kaupungin katuluokituksen mukaan pääkatu. Pääkadut ovat seudullista ja kaupungin osa-alueiden välistä liikennettä palvelevia katuja, joilla on olennaista turvata autoliikenteelle riittävä sujuvuus ja kapasiteetti. Höyrylaivantie välittää liikennettä Espoonlahdesta ja Kivenlahdesta moottoritiele, Länsiväylälle.

Höyrylaivantien ja Länsiväylän ramppien välinen liittymä on jo nykyisin ajoittain ruuhkautunut. Höyrylaivantielle ja liittymäalueelle on nyt tehty suunnitelma ajoneuvoliikenteen sujuvuuden parantamiseksi ja varmistamiseksi myös tulevaisuudessa. Nykyinen kiinteistön 1:336 tonttiliittymä jää suunnitelmassa risteysalueelle eikä se enää ole mahdollinen. Hakijan kaavamuutoshakemuksessa esittämässä ratkaisussa liittymä siirtyy nykyiseltä paikaltaan noin 50 metriä länteen naapuritontin kohdalle ja Höyrylaivantielle esitetään kadun suuntaista rinnakkaista ajoyhteyttä. Ratkaisu ei kuitenkaan merkittävästi muuta tonttiliittymän vaikutuksia Höyrylaivantien järjestelyihin, eikä rinnakkaiskadulle uuden yleissuunnitelman mukaisilla liikennejärjestelyillä ole katualueella tilaa.

Kiinteistölle 1:336 vuonna 1998 myönnetyssä päätöksessä rakennusluvasta on ajoliittymä Höyrylaivantieltä nähty mahdolliseksi määräaikaikaisena. Päätöksessä todetaan, että vanha tieliittymä Kivenlahdentielle (nykyinen Höyrylaivantie) tulee poistaa välittömästi, kun Merikansantie (nykyinen Amiraalin puistotie) on rakennettu liikennöitävään kuntoon.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on vuonna 1997 myöntänyt kiinteistölle poikkeusluvan, joka on mahdollistanut ravintolarakennuksen rakentamisen kiinteistölle. Poikkeusluvassa todetaan, että lopullinen ajoliittymä tulee järjestää Merikansantien (nykyinen Amiraalin puistotie) kautta kiinteistön lounaiskulmasta.

Höyrylaivantielle on kaupungin toimesta tehty uusi yleissuunnitelma, missä kadun liikennejärjestelyjä muutetaan vastaamaan kasvavia liikennemääriä ja liikenneturvallisuutta parannetaan. Höyrylaivantielle ja Soukanväylälle tehdään useita muutoksia liikenteen sujuvuuden varmistamiseksi myös tulevaisuudessa. Ajoneuvoliikenteelle on liittymäalueelle suunniteltu lisäkaistoja ja kaistapituuksia on nykyisestä kasvatettu. Höyrylaivantien ylittävä suojatie on poistettu ja jalankulku sekä pyöräily on siirretty suunniteltuun alikulkuun. Näiden muutosten takia tonttiliittymä kiinteistölle 1:336 ei enää ole mahdollinen Höyrylaivantieltä. Yleissuunnitelmassa on huomioitu asemakaavan mukaisen uuden tonttiliittymän toteuttaminen Amiraalin puistotieltä kiinteistölle 1:336.

Alueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Aloite

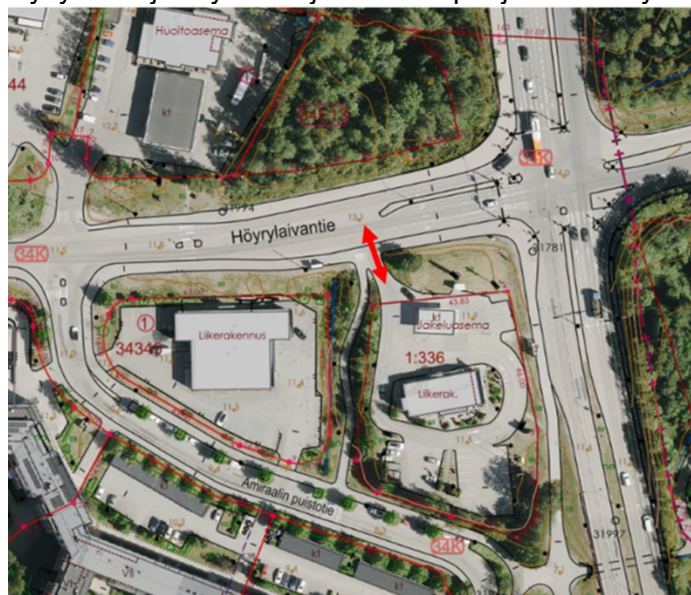
Kiinteistön 49–455–1–336 maanomistaja on hakenut asemakaavanmuutosta 2.5.2024 päivättyllä kirjeellään.

Alueen nykytila

Alue sijaitsee Espoonlahden kaupunginosassa Hörylaivantien ja Soukanväylän risteyksessä osoitteessa Hörylaivantie 29 korttelin 34345 kiinteistöllä 1:336. Alueen pohjoispuolella kulkee Hörylaivantie, itäpuolella Soukanväylä, eteläpuolella Amiraalin puistotie ja länsipuolella jalankululle ja pyöräilylle varattu yhteys, Merikansanpolku. Ajoyhteys kiinteistölle kulkee nykytilassa Hörylaivantien kautta, alle 50 metrin etäisyydellä pääkatujen liittymästä. Kiinteistöllä on Teboil kylmäasema sekä liikerakennus, jossa sijaitsee Hesburger pikaruokaravintola.

Kiinteistö 1:336 sijaitsee vilkasliikenteisten pääkatujen risteyksen välittömässä läheisyydessä. Risteys on ruuhka-aikoina kuormittunut ja liittymän huonosta toimivuudesta tulee kaupungille palautetta. Hörylaivantien itäpäässä liikennettä oli jo 90-luvulla kohtuullisen paljon, noin 11 000 autoa arkivuorokautena, joten aikanaan tehty päätös tonttiliittymän väliaikaisuudesta on ollut perusteltu.

Nykyisen ajo liittymän sijainti karttapohjalla esitettyinä:



Liikennejärjestelyiden tavoitteet

Höyrylaivantien - Soukanväylän - Länsiväylän ramppien - Martinsillan - liittymä on jo nykyisin ajoittain ruuhkautunut. Liittymään tulee kaikilta pääkaduilta paljon liikennettä. Yhteistyössä Kaupunkitekniikan keskuksen kanssa on Höyrylaivantielle ja liittymäalueelle nyt tehty suunnitelma parantamaan liikenteen sujuvuutta. Suunnitelman lähtökohtana on käytetty tulevaisuuden maankäyttöön perustuvaa vuoden 2050 liikenne-ennustetta. Ajoneuvoliikenteen sujuvuuden parantamiseksi ja varmistamiseksi tulevaisuudessakin on Höyrylaivantielle suunniteltu uusia kääntyvän liikenteen ajokaistoja sekä kaistapituuksia kasvatettu. Uusien liikennejärjestelyjen myötä tonttiliittymät Höyrylaivantiellä Amiraalin puistotien ja Soukanväylän liittymien välillä eivät ole mahdollisia.

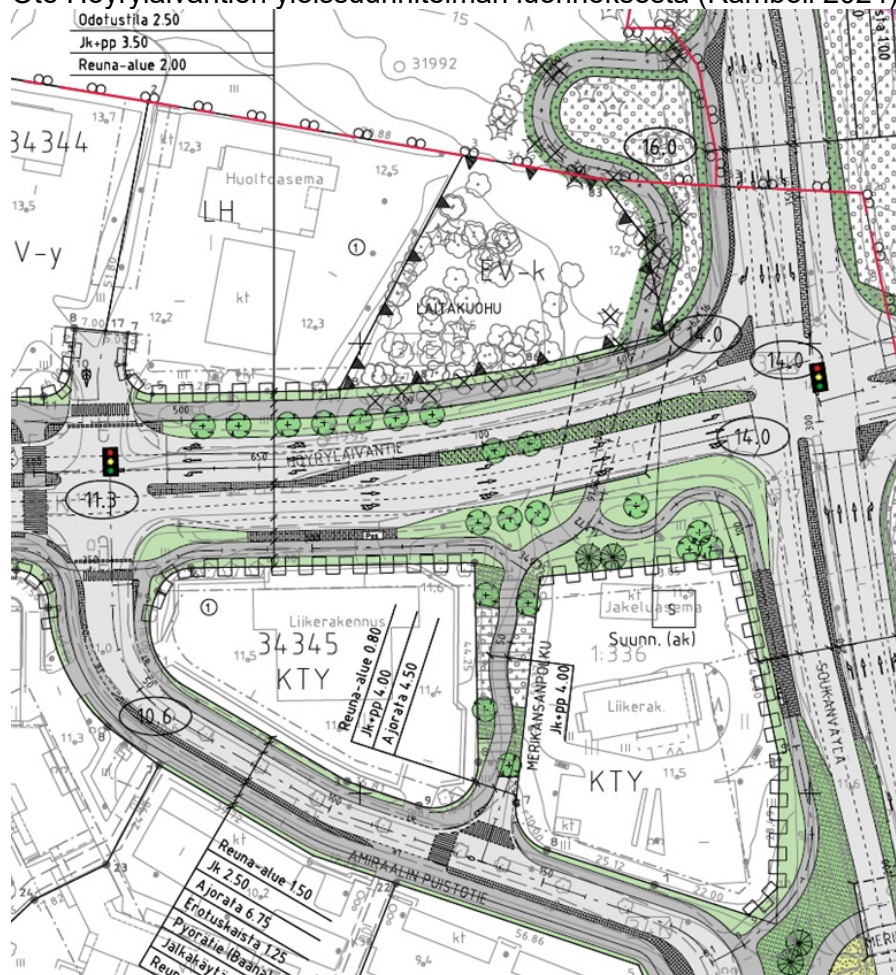
Kaistamuutosten lisäksi ajoneuvoliikenteen sujuvuutta parantaa Höyrylaivantien ylittävän suojatien poisto, joka korvataan jalankulun ja pyöräilyn alikululla. Alikulku parantaa myös liikenneturvallisuutta ja pyöräilyn sujuvuutta vilkkaassa liittymässä. Uuden alikulun ja siihen liittyvien ramppien sovittaminen alueelle ei ole mahdollista nykyisen tonttiliittymän tai hakijan esittämän uuden tonttiliittymän kanssa.

Höyrylaivantien itäpäässä oli asemakaavan valmisteluaikaan 90-luvulla liikennettä jo kohtuullisen paljon, noin 11 000 autoa arkivuorokautena. Päätös tonttiliittymän väliaikaisuudesta on siten aikanaan jo ollut perusteltu. Vuoden 2050 liikenne-ennusteen mukaan Höyrylaivantien itäpäässä tulee olemaan ajoneuvoliikennettä noin 23 000 autoa arkivuorokautena, Soukanväylän pohjoispäässä noin 30 000 ja Martinsillalla noin 27 000.

Kun kiinteistön 1:336 liikenne siirtyy Amiraalin puistotielle, kasvaa tonttikadun liikenne jonkin verran. Yhden tontin aiheuttama lisäliikenne ei kuitenkaan ruuhkauta vähäliikenteistä katua. Lisäliikenteestä aiheutuva haitta nykyisille asukkaille ei myöskään ole kovin suuri, koska asuinkerrostalot eivät sijaitse aivan kadun varrella. Yleissuunnitelmassa on huomioitu asemakaavan mukaisen uuden tonttiliittymän toteuttaminen kiinteistölle 1:336 Amiraalin puistotieltä.

Merikansanpolku on asemakaavassa jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, joka yhdistää Höyrylaivantien ja Amiraalin puistotien, eikä sen muuttamisesta ajoneuvoliikenteen kaduksi ole perusteita. Jalankulun ja pyöräilyn reitti jatkuu Merikansanpolulta etelään asuinkorttelin läpi puistoraiteille.

Ote Höyrylaivantien yleissuunnitelman luonnoksesta (Ramboll 2024):



Yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, jossa se on merkitty osaksi nykyisellään säilyvää A-asuntoaluetta. Alueen pohjoispuolelle on merkitty yksiajoratainen päätie sekä itäpuolelle moottoritie.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

Asemakaava

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa (Espoonlahden keskus III, 410800, vahvistettu ympäristöministeriössä 26.8.1998) alue on merkitty liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY). Korttelille on rakennettava yksi autopaikka/60 k-m² liike- ja toimistotilaa kohden, yksi autopaikka/100 k-m² teollisuustilaa kohden, yksi autopaikka/150 k-m² varastotilaa kohden sekä kaksi autopaikkaa asuntoa kohden. Korttelialueelle saa rakentaa kaksi asuntoa kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten. Mikäli tonttia käytetään

avoimeen varastointiin, on se aidattava ja varustettava näkyvää näkyvyyttä estävin istutuksin. Rakennusten julkisivujen väri on pääasiassa oltava valkoinen. Korttelialueelle saa sijoittaa myymälätiloja vain sellaista myyntitoimintaa varten, joka vaatii tavanomaista enemmän myynti- ja varastotilaa, kuten esimerkiksi moottoriajoneuvojen ja niiden tarvikkeiden varusteiden, rauta- ja rakennustarvikkeiden, sähkötarvikkeiden ja kodintekniikan, huonekalujen ja sisustustarvikkeiden ja muun sellaisen kauppa.

Rakennustehokkuudeksi on osoitettu $e=0.60$ sekä korkeimmaksi sallituksi kerrosluvuksi III. Kiinteistön itärajalla on rakennusala, jolle suurin sallittu kerrosluku on II.

Merkinnällä on osoitettu, että autopaikkoja saa korttelin kerrosalan ja -luvun lisäksi sijoittaa kellarikerrokseen, tontille tai erilliseen autotallirakennukseen.

Alueen pohjois- sekä itäpuoli on merkitty katualueen rajan osaksi, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Pohjois- sekä itäpuolelle on myös merkitty rakennusalan sivu, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkinnän osoittama 32 db(A). Merkinnällä lh 10% on osoitettu kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää huoltoasemaa palvelevia tiloja varten.

Kaupunkitekniikan keskuksen kommentti

Asemakaavamuutoshakemuksessa tonttiliittymä on esitetty rakennettavaksi lännen suunnasta tulevaisuudelle suunnitellun Höyrylaivantien yleissuunnitelman ja hakemuksessa esitetyn tonttiliittymän yhteensovittamisella ei kuitenkaan saada aikaan liikenneteknisesti hyväksyttävää ja turvallista ratkaisua.

Suunnitellun alikulun takia jalankulku- ja pyörätielle tulee kiinteistön 1:336 kohdalla tasoeroa nykyiseen maanpintaan. Jotta tonttiliittymäyhteys voitaisiin rakentaa, jouduttaisiin jalankulku- ja pyörätietä huomattavasti jyrkentämään, jolloin kevyen liikenteen väylän kaltevuus nousisi lähelle 20 %, joka ei ole hyväksyttävä ratkaisu. Lisäksi Soukanväylän bussipysäkillä jouduttaisiin rakentamaan tasoeron takia portaat, jolloin talvikunnossapito koneellisesti ei onnistuisi. Liikenneturvallisuuden kannalta suunnitellun tonttiliittymän ei myöskään ole toivottava ratkaisu, kun se risteää jalankulun ja pyöräilyn reitin kanssa.

Kaupunkitekniikan keskuksen kanta on, että asemakaavamuutosta hakevalla tontilla on noudatettava viime vuosituohannella annettua määräystä tontin ajoliittymästä Amiraalin puistotien kautta, joka on ollut myös rakennusluvan ehtona.

Tonttiyksikön kommentti

Espoon kaupunkia maanomistajan roolissa edustava Tonttiyksikkö ei ole antanut asemakaavamuutoksen hakijalle puolta eikä valtuutusta hakea kaupungin omistamalle maalle asemakaavamuutosta.

- Ei julkaista Hakijan vastine
- Ei julkaista Kaavoitushakemus La Carita kiinteistö 49-455-1-336
- Ei julkaista La Carita -säätio ehdotus