

Asianumero
2310/10.02.03/2023
5657/2016
Aluenumero
322026

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Komeetanristi

Asemakaavan muutos

22. kaupunginosa, Olari

Osa korttelia 22120 ja katualue

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 27.11.2024 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7528.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 16.12.2024-28.1.2025.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:

nro 1.

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavoituksen palvelualue
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Tuuli Hietämäki
Mari Soini
Salla Mäkelä
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1

Päivämäärä 13.12.2024, täydennys 29.1.2025
Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy

Nykyisen muuntamon jäädessä rakentamisen alle sille on löydettävä uusi sijainti. Nykyisen muuntamon korvaavan muuntamon lisäksi ei ole tarvetta toiselle muuntamolle. Ongelmallista asiassa on se, että nykyinen muuntamo palvelee myös kaava-alueen ulkopuolista sähköntarvetta, eli uusi muuntamo tulee ottaa käyttöön ennen kuin vanha muuntamo voidaan purkaa. Tämä tulisi ottaa huomioon uuden muuntamon sijainnissa. Jos muuntamo sijoitetaan LPA-1-kortteliin ja erityisesti jos kyseessä on kiinteistömuuntamo, voi tällä olla vaikutuksia siihen, missä järjestyksessä rakennuksia ja niiden osia puretaan ja rakennetaan alueelle. Kiinteistömuuntamon osalta pyydämme, että kaavamääräyksiin lisätään seuraava teksti: Korttelialueella LPA-1 tulee huomioida muuntamon tilantarve ja toteutettavuus rakentamisen alkuvaiheessa. Muuntamo tulee sijoittaa katutasolle ja muuntamoon tulee järjestää kulku suoraan ulkoa.

Tarvittavat Caruna Espoon sähköverkon komponenttien siirrot toteuttaa Caruna Espoo ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen, muuntamoiden ja muiden komponenttien siirtojen edellytys on, että niille järjestyy uudet pysyvät sijainnit.

Vastine:

Nykyisen kiinteistömuuntamon korvaava muuntamo on nyt huomioitu ja sijoitettu kaavassa LPA-1-korttelialueelle pysäköintilaitoksen yhteyteen. Kaavassa on annettu tarkentava määräys muuntamon sijoittamisesta Olarinkadun katutasoon siten, että se on helposti huollettavissa.

Muilta osin merkitään tiedoksi.

2

Päivämäärä 18.12.2024
Lausunnon antaja Telia Company AB

Telialla ei huomautettavaa asemakaavaehdotukseen.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

3

Päivämäärä 19.1.2025
Lausunnon antaja Fortum Power and Heat Oy

Fortumilla on kaukolämmön runkolinjoja suunnittelualueen länsipuolella sen välittömässä läheisyydessä sekä Komeetankadun suunnassa. Suunnittelualueen nykyinen kiinteistö on liitetty kaukolämpöön länsipuolen runkolinjasta. Fortumilla on kaukojäähdytys runkolinja Kuitinmäentiellä.

Fortum on kiinnostunut toimittamaan kaukolämpöä sekä tarpeen mukaan kaukojäähdytystä rakennettaviin kiinteistöihin. Fortum haluaa olla mukana suunnittelualueen kehittämisessä jo suunnittelun alkuvaiheessa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

4

Päivämäärä 24.1.2025
Lausunnon antaja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Kun asuinkerrostalon ylimmän kerroksen lattian etäisyys ylittää 24 metriä rakennuksen sisäänkäyntitasosta, edellytetään sammutusveden siirtämiseen tarkoitettua sammutusvesiputkistoa, joka tulee ottaa huomioon suunnitteluvaiheen tilavarauksissa. Pelastuslaitoksen vedensaanti tulipaloa sammutettaessa tai muuta onnettomuutta torjuttaessa pitää olla turvattu.

Kaava-alueen pysäköintilaitoksen kattotasanne edellyttää, että pelastuslaitoksen rasakaalla ajoneuvokalustolla (puomitikasauto) pystytään operoimaan pysäköintilaitoksen välittömässä tuntumassa. Asuinkerrostalojen osalta riittää, kun pelastuslaitos pääsee katoille sisäkautta (porrashuoneiden kautta).

Kunnallistekniikan suunnittelussa tulee huomioida pysäköintilaitoksen automaattisen sammutuslaitteiston tarvitsema vesimäärä ja vesilähdevaatimukset.

Vastine:

Korttelisuunnitelmassa asuinrakennuksen ylimmän kerroksen lattia on enimmillään 23 metrin korkeudella sisäänkäyntitasosta.

Espoon kaupunkitekniikan keskuksen käytäntöjen mukaisesti katualueelta ei erikseen osoiteta nostopaikkaa korttelialueiden pelastusreittejä varten. Pelastuslaitoksen puomitikasauto pystyy kuitenkin hyödyntämään katualuetta sammutukseen.

HSY:n verkostosuunnittelukäytännöt-ohjeen mukaan vesijohtojen mitoituksessa huomioidaan olemassa olevat kiinteistöjen sammutuslaitteistot, mutta uusin sprinklerilaitteistoihin ei mitoituksessa varauduta. Kiinteistöissä tulee siis varautua itse sammutuslaitteistojen vaatimaan vedentarpeeseen.

5

Päivämäärä 27.1.2025
Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

Alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys asemakaava-alueella tulee selvittää ja varmistaa jatkosuunnittelussa.

Komeetanristin suunnitelmissa on tärkeää varmistaa, että jätteiden keräyskapasiteetti vastaa kiinteistön jätteen määrää. Jos liikekiinteistöjen jätteet kerätään yhdessä asuinkiinteistöjen jätteiden kanssa, jätehuolto kuuluu HSY:lle. Liian pienet jätetilat voivat aiheuttaa roskaantumista.

Vastine:

Vesijohto- ja viemäriverkoston kapasiteetin riittävyys on varmistettu kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa.

Merkittään muilta osin tiedoksi.

6

Päivämäärä 27.1.2025
Lausunnon antaja Kaupunginmuseo

Kaupunginmuseo on hankkeen alkuvaiheessa vuonna 2018 arvioinut purettavaksi esitetyn pysäköintitalon rakennustaiteellisia ja kaupunkikuvallisia arvoja, ja katsonut että hanketta voidaan edistää, eli rakennuksen purkamiselle ei ole estettä. Museo myös katsoi, että aivan Olarin kokonaisuuden eteläreunalla oleva kortteli sopii suhteellisen luontevasti Olarin alueen tiivistämiseen, vaikkakin Komeetankuja 1-3 asuinrakennusten kaupunkikuvallisten arvojen kannalta hanke on ongelmallinen. Kaupunginmuseon arvio tehtiin ennen kuin alueesta tehty selvitys valmistui vuonna 2019 (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson 2019. Olarin keskeisten alueiden inventointi, arvotus ja kehittämisperiaatteet). Kattavan inventointitiedon puuttuessa museo ei voinut arvioida tarkemmin hankkeen vaikutuksia Olarin kaupunkirakenteeseen.

Edellä mainitussa selvityksessä on kuvattu suunnittelualueen rakennusta seuraavasti: "Olarinkadun varteen kaupunkikuvassa näkyvästi sijoittuva alueelle tunnusomainen punatiilinen hybridirakennus, johon liittyy pysäköinti-, liike-, toimisto- ja

palvelutiloja. Sisäänvedetyn maantasokerroksen edustalle muodostuu arkadimainen tila. Olarinkadun suuntaista julkisivua jäsentävät nauhaikkunat ja julkisivusta ulkonevat erkkeriaiheet. Alkujaan pienteollisuus- ja pysäköintikäyttöön osoitetun tontin käyttötarkoitusta on myöhemmin laajennettu käsittämään myös julkisia palveluja. Rakennuksen kaakkoisnurkassa on huoltoasema. Toinen ja kolmas kerros on osoitettu kokonaan pysäköintiä varten. Yläkerroksen tiloihin on ajoyhteys rakennuksen takaosan ajoramppia pitkin.” Rakennus on määritelty raportin suositusosiossa kaupunkikuvallisesti merkittäväksi.

Kuitinmäen rakennetun ympäristön arvoista merkittävä osa liittyy ansiokkaaseen kaupunkirakenteeseen: rakennettujen kortteleiden, vapaa-alueiden ja eri liikennemuotojen sovittamiseen ns. kompaktikaupungin periaattein. Olarin-Kuitinmäen alueen vaalittaviksi ominaispiirteiksi on selvityksessä määritelty mm. suorakulmaiseen koordinaatistoon ja selkeään rationaalisuuteen perustuva rakenne, toistosta ja variaatiosta syntyvä tilallisesti vaihteleva kokonaisrakenne, hierarkiaa ja topografiaa korostava korkeusvaihtelu ja kaukonäkymässä hahmottuminen. Erityisesti liike- toimisto- palvelurakennusten ja pysäköintitalojen vaalittavina piirteinä mainitaan mm. hierarkkinen asema kaupunkirakenteessa, mittakaava ja suhde ympäristöön, sekä alueelle tunnusomaiset arkkitehtoniset piirteet. Olarinkadun varrella oleville matalille pysäköintitaloille ja -alueille suositellaan ”kaupunkikuvallista kehittämistä”.

Suunnittelualue on määritelty muutoksia parhaiten kestävään luokkaan (1-3). Näiden alueiden keskeiset kaupunkirakenteelliset piirteet tulee säilyttää mutta alue sietää myös huolella tutkittuja ympäristöön ja kokonaisrakenteeseen sovitettuja muutoksia. Mahdolliset uudet kaupunkikuvalliset korostukset tulee suunnitella osana aluekokonaisuutta.

Tämän asemakaavasuunnitelman toteutuksen myötä muutos kaupunkikuvaan tulee olemaan suuri: Länsipuolen asuinkerrostalojen muurimaisen linjan eteen tulee uusi asuinkerrostalojen massa. Kaavaehdotuksen kaavamääräykset ohjaavat kuitenkin toteutusta alueen ominaispiirteisiin sopivaksi. Asemakaavan rakentamisen tapaa ohjaavat määräykset ovat kaupunginmuseon mielestä hyvät ja alueen ominaispiirteisiin sopivat. Kaupunginmuseon mielestä kerrostaloasumisen tuominen alkuperäisen pysäköintikorttelin tilalle muuttaa kaupunkikuvan lisäksi alueen suunnitteluperiaatetta merkittävästi: perusjäsentely ja rakennuskannan typologinen vaihtelu muuttuu. Kaavaselostuksessa tulisi avata edellä kuvattu muutos ja arvioida sen vaikutukset alueen tuleviin, rakennetta tiivistäviin hankkeisiin.

Kaava-aineistoon on syytä lisätä raportti ”Olarin keskeisten alueiden inventointi, arvotus ja kehittämisperiaatteet.” 2019. Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson ja Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit.

Vastine:

Selostuksen kohtaan 2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset on lisätty selostus Olarin keskeisten alueiden inventointi, arvotus ja kehittämisperiaatteiden pääkohdista Komeetanristin kaava-aluetta koskien.

Selostuksen vaikutusten arviointia kohdassa 5.5 on täydennetty tässä vastineessa esiin tuoduin tarkennuksin. Komeetanristin kaavamuuotos on sovitettu alueen ominaispiirteisiin kuuluvaan ruutukaavaan. Kaavalla ei muuteta alueen alkuperäisen autoliikenteen ja kevyen liikenteen raittien erottelun periaatetta. Olarinkadulla joudutaan kuitenkin ottamaan huomioon joukkoliikenteen kehittämistarve (pikaraitiotie) ja sen vuoksi leventämään katualuetta nykyisestä.

Korttelin rooli kaupunkirakenteessa muuttuu kaavan myötä. Nykyisellään tontilla on matalahko, nelikerroksinen pienteollisuus-/liike-/pysäköintirakennus, joka korvautuu kahdella 7-8 kerroksisella asuinrakennuskokonaisuudella ja matalalla pysäköintilaitoksella. Kuitinmäen ja Olarin alueilla korkeimmat rakennukset sijaitsevat tyypillisesti raittien läheisyydessä alueen keskellä ja maaston korkeimmilla kohdilla. Kuitinmäki II -asemakaavan alueella periaate ei ole toteutunut täysin puhtaana, mutta Olarinkatua ovat tähän asti reunustaneet matalammat rakennukset.

Kaupunkirakenteellisesti Komeetan- ja Olarinkatujen kulmaus liittyy myös eteläpuoliseen liikekeskittymään ja Kuitinmäen eteläreunalle, Kuitinmäentien varteen rakentamassa olevaan asuinrakennuskokonaisuuteen. Kaavamuutoksen tarkoitus on yhdistää kaupunkikuvallisesti tämä eteläpuolen rakentaminen Kuitinmäen alkuperäiseen rakenteeseen. Liiketilojen keskittämisen (Iso Omena ja Olarin Prisma) vuoksi liiketilojen kysyntä pienemmissä, Komeetanristin kaltaisissa kohteissa, on vähentynyt. Osittain tyhjiällä oleva rakennus ei palvele kaupunkirakenteessa enää täysipainoisesti alkuperäistä tarkoitustaan; tontilta on poistunut esimerkiksi huoltoasema ja useat liike- ja opetustilat ovat tyhjiällä. Lisäksi sijainti hyvän saavutettavuuden vyöhykkeellä tukee kaupunkirakenteen muutosta. Uusi korttelirakenne on muun uudisrakentamisen tapaan tiivis, mutta noudattaa Kuitinmäelle tyypillistä asuin-korttelin rakennetta yhdistyen osaksi länsipuolista asuin-korttelia. Rakennukset ovat Olarinkadun varren muita rakennuksia korkeampia, mutta ne on pidetty länsipuolen kalliolla olevia rakennuksia selvästi matalampina, jolloin korkeammalla olevat rakennukset katsovat alueelle tyypillisesti matalammalle rakennettujen rakennusten yli.

Kaupunkikuvaan sovittamista ohjataan määräyksin. Korttelissa käytetään myös jatkossa punatiiltä ja kannustetaan värilasin käyttöön. Rakennuksia on kevennetty kulmiin sijoitetuin parvekkein. Korttelin kulmassa on arkadimainen aukiotila, joka liittyy korttelin liiketiloihin.

Olarinkadun varsi tulee tulevaisuudessakin olemaan merkittävä joukkoliikenneväylä, jonka varressa on kaupunkirakenteen tiivistämispainetta. Nyt kaavoitettavan Komeetanristin pohjoispuolella on useita pysäköintikenttiä ja -laitoksia, jotka on alueen inventoinnissa osoitettu kehitettäväksi, muutoksia kestäviksi kohteiksi. Jos aluetta tiivistetään myöhemmin, Komeetanristin kaavan muutosperiaatteita voidaan käyttää suunnitelmajana. Kohteet tulee kuitenkin arvioida tapauskohtaisesti. Myös jatkossa pysäköintialueet tulisi sijoittaa kokoojakatujen varsiin, jotta liikenteen erottelu toimii alkuperäisen tarkoituksen mukaisesti. Rakennusten sijoittelussa, massoitelussa, korkeuksissa ja julkisivuratkaisuissa tulee huomioida alueen ominaispiirteet.

7

Päivämäärä 29.1.2025
Lausunnon antaja Kaupunkitekniikan keskus

Rakennuksen seinä liittyy suoraan katualueeseen (Olarinkatu), näin ollen kiinteistön rakenteet tulevat katualueelle. Havainnekuvuissa on esitetty vanhan ja uuden tontinrajan väliselle katualueelle istutuksia ja laatoitettuja reittejä porraskäytäviin. Rakenteiden tullessa katualueelle ei istutuksia voi toteuttaa niiden päälle. Katualueelle ei rakenneta tonttia palvelevia erityisiä sisäänkäyntejä tai laatoituksia.

Nykyisen kiinteistön sisäänkäynnit ovat huomattavasti katutasoa korkeammalla. Tulevan rakennuksen lähes samassa korossa kuin katualue. Onko vaara, että rankkasaiteella porraskäytäviin kulkeutuu hulevesiä?

Katualue on ahdas raitiotievaraukselle.

Kaupunkitekniikan keskus on tehnyt linjauksen, jonka mukaan yleisille alueille (katu-, puisto, tori- ym. alueet) ei enää lähtökohtaisesti sallita uusia pelastus/nostopaikkoja.

Vastine:

Olarinkadun puoleinen katualueen korttelinrajaa on käännetty vastaamaan kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa. Korttelialueen rakennusten perustukset on korttelisuunnitelmassa suunniteltu mahtuviksi tontin puolelle eivätkä rakennukset tule kiinni katualueen rajaan.

Nykyisen rakennuksen alin lattiakorko on tasolla +14,75. Suunnitelmissa asuinkerrostalojen alin kerros on tasossa +14,0 ja +14,5. Hulevesien kulkeutumista porraskäytäviin ei nähty riskinä katujen ja korttelin suunnittelussa. Rakennusten suurin sallittu vesikaton korkeusasema sallii rakennusten nostamisen tarvittaessa 0,5–1,0 metrillä.

Olarinkadulla tuleva raitiotie sijoitetaan jo rakennettuun kaupunkirakenteeseen. Raitiotien toteuttamisedellytyksiä on pyritty parantamaan osoittamalla kaavamuutoksen yhteydessä lisää katualuetta korttelista. Katualuetta levennetään Olarinkadulla 2,8–3,6 metrillä ja Komeetankadulla 1,0–7,0 metrillä. Korttelialueen leveyttä määrittelee etenkin pohjoisreunan pysäköintilaitoksen tilantarve. Katualueen leventäminen entisestään edellyttäisi kokonaan toisenlaista pysäköintiratkaisua. Kaavaselostuksen liitteenä olevassa katukartassa on ohjeellisesti esitetty alustava ratkaisu, jolla kaavamuutosalueelle olisi mahdollista sijoittaa raitiotien pysäkki. Koska raitiotiestä ei ole toistaiseksi päätöksiä tai tarkempia suunnitelmia, ei kaavamuutoksen yhteydessä ole mahdollista huomioida raitiotietä esitettyä tarkemmin. Jatkosuunnittelussa pysäkki voidaan sijoittaa myös toisaalle.

Rakennuksissa on omatoiminen pelastautuminen. Katualueille ei sijoiteta pelastuspaikkoja, ainoastaan sammutukseen liittyviä nostopaikkoja, jotka ohjeistusten mukaan saa sijoittaa katualueelle.