

Kaupunginhallitus 26.10.2020 § 345

§ 345

Jokisilta, asemakaavan sekä maankäyttösopimusten ja esisopimusten hyväksyminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Mikkola Jenni
Pasanen Markus
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1
hyväksyy liitteenä olevat maanomistajien ja Espoon kaupungin välillä 17.9.2020 (3 kpl) ja 1.10.2020 (1 kpl) allekirjoitetut maankäyttösopimukset ja alueiden luovutusta koskevat esisopimukset,

2
oikeuttaa teknisen toimen johtajan allekirjoittamaan liitteenä olevien esisopimusten mukaiset alueiden luovutusta koskevat sopimukset ja päättämään niihin mahdollisesti tarvittavista vähäisistä ja teknisistä muutoksista,

3
ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 7.6.2017 päivätyn ja 29.6.2020 muutetun Jokisilta - Äbro asemakaavan, piirustusnumero 7070, 40. kaupunginosassa (Espoon keskus), 41. kaupunginosassa (Kaupunginkallio) sekä 47. kaupunginosassa (Muurala), alue 613900.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiskäsittelyn jälkeen asemakaavaan esitetään tarkistus melunsojousmääräyksen liikennemelun riittävän huomioonottamisen varmistamiseksi. Melunsojousmääräyksen (3 §) ensimmäisen kappaleen kolmas lause muutetaan muotoon: ”Rakentaminen tulee toteuttaa vaiheittain siten, että melutasot eivät ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja” ja kappale neljä muotoon: ” Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, asuinhuoneiston tulee avautua myös hiljaisemmalle julkisivun osalle, jolla ulko-oleskelualuiden päiväaikainen melutason

ohjearvo ei ylitä, eikä julkisivulle saa sijoittaa asuinhuoneiston ainoaa parveketta”.

Asemakaava osoittaa alueelle pääosin asuinrakentamista, Espoon VPK:n talon alue osoitetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi ja alueen vanhimmat rakennukset osoitetaan suojelumerkinnällä. Kaava-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta noin 23 800 kerrosneliometriä (k-m²), josta uusien asuinrakennusten ja asuinkerrostalojen osuus on noin 21 400 k-m².

Espoonjoen ja Kannusillanmäen ympäristöön osoitetaan viheralueita. Alueen läpi kulkevien ekologisten yhteyksien jatkuvuus on huomioitu kaavamerkinnöin. Kaavassa osoitetaan lisäksi alueen sisäiset liikenneyhteydet sekä määritellään Espoonväylän ja Kirkkojärventien vaatimat katualueet.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 2.3.2020 jatkaa 31.8.2015 § 74 annettua suunnitteluvarausta 28.2.2021 saakka entisiin ehdoin. Suunnitteluvaraus on annettu YIT Rakennus Oy:lle asuntorakentamisen suunnittelua varten ja varaus käsittää kaupungin omistaman, Pappilantien, Itäisen Jokitien ja Espoonväylän väliin jäävän alueen.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Jokisilta - Åbro, asemakaavaehdotus, kaupunginosan rajan muutos, piirustusnumero 7070, käsittää korttelit 40232 - 40234 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet, 40. kaupunginosassa (Espoon keskus), katualueen 41. kaupunginosassa (Kaupunginkallio) sekä katualueen 47. kaupunginosassa (Muurala), alue 613900.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen yksityisiltä maanomistajilta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 16.12.2015.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 30.11.2015.

Alueen nykytila

Alue sijaitsee Espoon keskuksen keskusta-alueen välittömässä läheisyydessä, juna-asemalle on matkaa noin 500 metriä. Alue rajautuu eteläosaltaan Espoonväylään ja Kirkkojärventiehen. Idässä alue rajautuu puistomaisen Kannusillanmäen rinteeseen. Luode-pohjoispuolella alue rajautuu Espoonjokeen. Espoonjoen pohjoispuolella sijaitsee Kappelin hautausmaa, jossa maasto nousee kohti Pitäjänristin lakea. Hautausmaa ja Espoonjoen alue tuomiokirkon suuntaan ovat osa valtakunnallisesti merkittävää Espoon kirkonmäen kulttuuriympäristöaluetta.

Itäisen Jokitien varrella sijaitsee neljä 1940 - 50-luvuilla rakennettua erillispientaloa ja 1960 -luvulla rakennettu Espoon VPK:n toimitalo. Pappilantiellä on kolme järjestöjen käytössä olevaa 1900 -luvun alkupuolen puutaloa.

Pääkatu Espoonväylä sekä alueellinen kokoojkatu Kirkkojärventie ovat suunnittelualueen pääasialliset liikenneväylät. Espoonväylän parantaminen 2+2 -kaistaiseksi sekä väylän meluntorjunnan edistäminen ovat käynnissä. Parantamista tullaan jatkamaan vaiheittain kohti etelää. Espoonväylän varressa kulkee jalankulun ja pyöräilyn yhteys, jolta on pääsy suunnittelualueelle Espoonväylän alittavan alikulun kautta.

Alueen sisäinen liikenne tapahtuu Pappilantie sekä Itäinen Jokitie nimisten tonttikatujen kautta.

Kaavoitettavalla alueella on sekä kaupungin että yksityisten omistamia maita, lisäksi pieniä osia maista omistaa liikennevirasto ja Espoon seurakuntayhtymä. Alueella on myös yhteisomistuksessa olevia maa- ja vesialueita.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. 4. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueella. Kulttuuriympäristöä kehittäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa.

Espoon pohjoisosien yleiskaavan ensimmäisessä osassa alue on varattu osin julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY), osin virkistysalueeksi (V) ja osin keskustatoimintojen alueeksi (C).

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava on vireillä. Yleiskaava-alue käsittää kokonaisuudessaan Espoon pohjoisosien yleiskaavan osan I voimassa olevan alueen. Yleiskaavan luonnoksessa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi.

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Asemakaava tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita täydentämällä asemanseudun yhdyskuntarakennetta. Asemakaavaratkaisu on maakuntakaavan mukainen. Nyt laadittu asemakaava ei täysin vastaa voimassa olevaa yleiskaavaa, jossa alueen keskelle on osoitettu suuri julkisten palveluiden ja hallinnon alue. Julkisten palveluiden ja hallinnon alue on yleiskaava laadittaessa suunniteltu keskiasteen koululle. Alueen keskiasteen koulut, ovat kuitenkin sijoittuneet Kirkkokadun varteen

(Kuninkaantien lukio ja Omnia). Asema-kaavassa alueelle osoitetaan pääasiassa asumista, joka tukee keskustatoimintoja ja huomioi yleiskaavassa esitetyt kulttuuriympäristön arvot ja viheryhteydet.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §)

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 14.8. - 12.9.2017. Nähtävilläoloaikana jätettiin kolme muistutusta ja saatiin neljä lausuntoa ja neljä kannanottoa.

Muistutuksissa pidettiin esitettyjä rakennusoikeuksia ja kerroslukuja liian suurina Espoon kirkonmäen RKY -alueen läheisyyteen. Rakentamisen koettiin tulevan myös liian lähelle Espoonjokea. Muistutuksissa kiinnitettiin huomiota myös luonnonympäristön suojeluun ja liikennemelun vaikutuksiin. Lisäksi asemakaavaehdotusta pidettiin yleiskaavan vastaisena.

Lausunnoissa pyydettiin lisäämään alueelle puistomuuntamovaraus ja kiinnitettiin huomiota vesihuoltolinjojen toteuttamiseen. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa kiinnitettiin huomiota erityisesti alimpiin rakentamiskorkoihin sekä meluntorjuntaan.

Kannanotoissa kiinnitettiin yleisesti huomiota pelastusreitteihin ja lähialueen palveluihin. Ympäristökeskuksen kannanotossa pyydettiin lisäämään ekologisten yhteyksien merkintöjä ja merkintä mahdollisesti pilaantuneesta maasta sekä tarkentamaan määräyksiä meluntorjunnasta. Kaupunginmuseon kannanotossa pyydettiin tarkentamaan suojeltujen rakennusten määräystä sekä lisäämään suojelumerkintä Vanhan Lagstadintien varrella olevalle rakennukselle.

Asemakaavaehdotukseen on tehty muutoksia saadun palautteen perusteella. Lähimpänä Espoonjokea olevaa asuinkerrostalojen korttelialuetta ja sillä olevia rakennusaloja on siirretty noin kolme metriä kauemmaksi joesta. Korttelin 40233 rakennusoikeutta on lisätty ja kerroslukua muutettu, muilla alueilla rakennusoikeudet ja kerrosluvut on säilytetty ennallaan.

Luonnonympäristönsuojelun merkintöjä ja määräyksiä on tarkistettu ja lisätty, erityisesti Espoonjoen suuntaisen ekologisen yhteyden turvaamiseksi. Myös rakennussuojelun merkintöjä on täydennetty ja Vanhan Lagstadintien varrella sijaitseva rakennus merkitty suojeltavaksi.

Espoonväylälle on merkitty rakennettavaksi meluesteet ja korttelialueiden meluntorjunnan määräyksiä on tarkistettu.

Kortteliin 40232 on lisätty varaus muuntamolle ja määräys mahdollisesti pilaantuneen maan huomioimisesta.

Kaava-alueen rajausta on muutettu. Kannusillanmäen ja Kirkkojärventien jo kaavoitetut alueet on jätetty pois kaavasta, koska näille alueille ei esitetä muutoksia.

Ehdotus asemakaavaksi

Yleisperustelu

Kaava-alue sijaitsee Espoon keskuksen kaupunkiradan kasvu- ja kehityskäytävällä 500 metrin päässä Espoon keskuksen juna-asehasta.

Alueelle suunnitellaan kaupunkirakennetta tiivistävää asuinrakentamista alueen kulttuuriarvot ja luontoarvot huomioiden.

Mitoitus

Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 8,55 hehtaaria, yhteenlaskettu rakennusoikeus noin 23 800 k-m². AK -korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 20 050 k-m², AL -korttelialueiden 780 k-m² ja A -korttelialueen 1 300 k-m². Y -korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 1 600 k-m².

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Itäisen Jokitien etelän puoleisen asuinkerrostalojen korttelialue 40232 muodostuu kahdesta rakennuksesta, joiden kerrosten lukumäärä vaihtelee neljästä kuuteen kerrokseen, lisäksi pihakannen alla on kaksikerroksinen pysäköintilaitos. Korttelin rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota pysäköintilaitoksen maanpinnalla näkyviin julkisivuihin.

Espoonjoen eteläpuolella sijaitsevan asuinkerrostalojen korttelialueen 40234 rakenne muodostuu neljästä Espoonjokeen nähden kohtisuorassa olevasta terassitalosta. Piha-alueet jäävät terassitalojen väliin. Terassitalot ovat Itäisen Jokitien puolelta kuusikerroksisia ja Espoonjoen puolelta kaksikerroksisia. Korttelin puistoon rajautuvien tontinosien istutukset tulee suunnitella siten, että korttelialue liittyy mahdollisimman luonnollisesti viereiseen viheralueeseen. Myös rakennusten julkisivuissa tulee huomioida ympäröivä puistoalue.

AK -korttelialueilla rakennusten julkisivujen tulee olla korkeatasoiset ja detaljoinnin viimeisteltyä. Pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä punatiiltä ja vaaleaa rappausta.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Kannusillanmäen rinteessä sijaitseva asuinrakennusten korttelialue 40233 mahdollistaa monen tyyppisen kaupunkimaisen pientalotyyppin suunnittelun alueelle. Korttelialueelle osoitettu rakennusoikeus on jaettava vähintään kolmeen rakennusmassaan. Rakennukset on suunniteltava siten, että ne ovat sopusoinnussa ympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa julkisivun pintojen, värityksen ja kattomuodon suhteen. Korttelialueella sijaitsee suojeltava alueen osa (s-2), jolla alueen maisemakuvan kannalta arvokas puusto tulee säilyttää ja hoitaa elinvoimaisena.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Kaava-alueen säilytettävät ja suojeltavat rakennukset sijaitsevat asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella kortteleissa 40232 ja 40233. Pääkäyttötarkoitus sallii rakennuksille joustavan käyttötarkoituksen, jotta suojeltavat rakennukset pysyisivät aktiivisessa käytössä. Rakennuksiin ei saa tehdä sellaisia korjauksia ja muutoksia, jotka heikentävät rakennusten kulttuurihistoriallista arvoa. Rakennusoikeutta osoitetaan korttelialueille nykyisten rakennusten kerrosneliömäärän verran. Tavoitteena on, että järjestötoiminta voi jatkua rakennuksissa.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Yleisten rakennusten korttelialueella sijaitsee Espoon VPK:n toimitalo. Korttelialueella mahdollistetaan nykyisen toiminnan jatkuminen, mutta samalla korttelialueelle on varattu tarvittava määrä rakennusoikeutta korttelialueen kehittämistä tai toiminnan muuttumista varten.

Puistoalueet (VP-1, VP-2 ja VP-3)

Puistoalueilla huomioidaan liito-oravan latvusyhteydet sekä lepakot. Erityisesti jokivarsi toimii osana ekologista yhteyttä (VP-3). Kaikilla puistoalueilla on puustoa, joka toimii liito-oravien yhteysreitteinä. Puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että latvusyhteys säilyy. Lepakoiden saalistusalue jokivarressa (VP-3) tulee huomioida suojaavan puuston hoidossa ja valaistuksen suunnittelussa. Kannusillanmäki (VP-2) on perinneympäristö, jonka hoidossa tulee huomioida myös perinneympäristön arvot. Espoonjoki on osoitettu kaavassa ohjeellisen vesiuoman merkinnällä (w).

Suojavihervöhyke (EV-1)

Suojaviherialueen puusto toimii liito-oravien latvusreitteinä. Puustoa hoidetaan ja uudistetaan siten, että latvusyhteys säilyy. Alueella on suojeltava alueen osa (s-1), jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Katualueet ja liikenne

Asemakaavan myötä Itäinen Jokitie tullaan rakentamaan uudelleen vastaamaan lisääntyvän maankäytön tarpeita. Tonttikadun varteen osoitetaan kadunvarsipysäköintiä. Myös Pappilantien liikennejärjestelyt tarkistetaan erityisesti sen varressa kulkevan yhdistetyn jalankulku- ja pyöräily-yhteyden osalta.

AK -korttelialueiden pysäköinti sijaitsee pääasiallisesti pihakannen alla kahdessa kerroksessa korttelissa 40232. Kortteliin 40234 on varattu liikuntaesteisten (LE) autopaikkoja sisäänkäyntien läheisyyteen. A- ja AL -korttelialueiden pysäköinti sijoitetaan tonteille. Lisäksi alueelle varataan yleistä pysäköintiä 1 autopaikka / 1 500 k-m² kohden, nämä paikat sijoittuvat Itäisen Jokitien varteen sekä Pappilantien risteuksen LP-alueelle.

Alueen eteläosassa sijaitsevien Kirkkojärventien ja Espoonväylän vaatimat aluevaraukset osoitetaan katualueiksi. Espoonväylän osalta katualueen mitoituksessa on huomioitu väylän parannussuunnitelmat. Väylän pohjoisreunalle on osoitettu meluesteet.

Katualueille on soitettu kohtia, joilla tulee huomioida ekologiset yhteydet liito-oravien elinalueiden välillä (eko-1). Espoonjoen kohdalla tulee lisäksi huomioida kadun alittava ekologinen yhteys (eko-2).

Suunnittelualueen eteläpuolella Espoonväylän varressa sekä siitä Espoon keskuksen suuntaan kulkeva jalankulun ja pyöräilyn yhteys on tavoitteena parantaa pyöräilyn laatureitiksi pyöräilyn edistämishjelman mukaisesti.

Sopimusneuvottelut

Kaupungin ja maanomistajien kesken on neuvoteltu maankäyttösopimukset ja esisopimukset, jotka on allekirjoitettu 17.9.2020 (3 kpl) ja 1.10.2020 (1 kpl).

Viitesuunnitelma

Kerrostalojen korttelialueiden rakentamista havainnollistaa viitesuunnitelma, joka sisältää alustavat rakennussuunnitelmat.

Hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy valtuusto.

Aiemmat päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.6.2017 § 133

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Jokisillan valmisteluaineistosta, alue 613900,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 7.6.2017 päivätyn Jokisilta - Åbron asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7070, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, 41. kaupunginosassa Kaupunginkallio ja 47. kaupunginosassa Muurala, alue 613900,

3

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markku Markkula ehdotti jäsen Risto Nevanlinnan kannattamana, että päätösehdotuksen lisätään uusi kohta:

”Ennen seuraavaa lautakuntakäsittelyä tutkitaan mahdollisuus siirtää rakennuksia jonkin verran kauemmas Espoonjoen rannasta, jotta ranta-alueen merkitystä saadaan vahvistetuksi.”

Jäsen Risto Nevanlinna ehdotti varapuheenjohtaja Kirsi Louhelaisen kannattamana, että päätösehdotukseen lisätään seuraavan uusi kohta: ”Nähtävilläolon aikana tutkitaan mahdollisuutta myös kerrostalokaavoittamiseen alueen Pappilantien itälaidalla.”

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi, puheenjohtaja Markku Markkula tiedusteli, että voidaanko puheenjohtajan ehdotus ja jäsen Risto Nevanlinnan ehdotus hyväksyä yksimielisesti.

Koska ehdotusta ei vastustettu, totesi puheenjohtaja Markkula kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen ne yksimielisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Jokisillan valmisteluaineistosta, alue 613900,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 7.6.2017 päivätyn Jokisilta - Åbron asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7070, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, 41. kaupunginosassa Kaupunginkallio ja 47. kaupunginosassa Muurala, alue 613900,

3

ennen seuraavaa lautakuntakäsittelyä tutkitaan mahdollisuus siirtää rakennuksia jonkin verran kauemmas Espoonjoen rannasta, jotta ranta-alueen merkitystä saadaan vahvistetuksi,

4

nähtävilläolon aikana tutkitaan mahdollisuutta myös kerrostalokaavoittamiseen alueen Pappilantien itä laidalla,

5

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2018 § 73

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Jokisillan asemakaavaehdotuksesta, alue 613900,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 7.6.2017 päivätyn ja 11.4.2018 muutetun Jokisilta - Åbro asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7070, 40. kaupunginosassa (Espoon keskus), 41. kaupunginosassa (Kaupunginkallio) sekä 47. kaupunginosassa (Muurala), alue 613900.

Käsittely

Esittelijä teki seuraavan lisäyksen kaavamerkintöihin:

VP-3 alueen reitti osoitetaan kaavamerkinnällä ul-1; Ulkoilureitti. Reitti tulee toteuttaa kapeana, ympäristöön sopeutuvana luontopolkuna siten, että oleva puusto säilytetään mahdollisimman hyvin. Sijainti ohjeellinen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria