

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.12.2020 § 159

§ 159

Kattilalaakso I, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville alue 420214 pöydälle 18.11.2020

Valmistelijat / lisätiedot:
Pham-Linko Thuy
Granberg Hannu
Karhula Anja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Kattilalaakso I osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 420214,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.11.2020 päivätyn Kattilalaakso I - Kitteldalen I asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7311, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420214,

3
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Kivekäs Oilan kannattamana teki seuraavan asian palautusehdotuksen: ”Esitän, että kaava palautetaan uudelleen valmisteltavaksi 5- kerroksisen talon madaltamiseksi.”

Keskustelun asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska palautusehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen hyväksytyksi.

Päätös

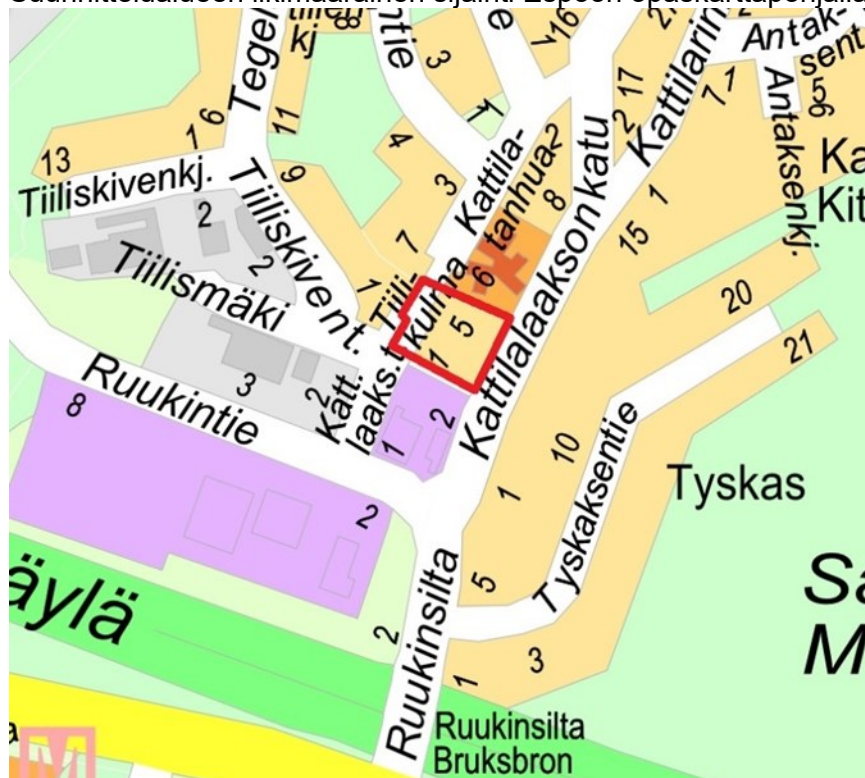
Palautti asian yksimielisesti uudelleen valmisteltavaksi.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta mahdollistamalla kerrostalojen sijoittaminen nykyiselle pääosin rakentamattomalle asuinpienalojen korttelialueelle Kattilalaaksossa Tiilikulman ja Tiiliskivenpolun välisellä alueella. Kaavamuutoksella muutetaan korttelin käyttötarkoitusta, kerroslukua ja rakennusoikeutta, sekä poistetaan asuntojen enimmäismäärän rajoitus.

Nykyinen rakennuskanta säilytetään rakennusoikeuksineen ja rakentamattomalla alueella (5 285 m²) rakennusoikeutta nostetaan 3 286 k-m². Kaava-alueen kokonaistehokkuus on 0,75.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kattilalaakso I - Kitteldalen I asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7311, käsittää osan korttelia 42146, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420214.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 3.1.2018.

Alueen nykytila

Tontilla 4 sijaitsee kaksi yksiasuntoista ja kaksikerroksista pientaloa, ja loput kolme tonttia ovat rakentamattomia osin puustoista niitty-ympäristöä. Tonttien eteläpuolella on kapea puustoinen suojaviheralue, jolla on Tiiliskivenpolku-niminen ulkoilureitti. Suojaviheralueen ja siihen rajautuvien tonttien eteläosien puusto muodostaa liito-oravan ekologisen yhteyden.

Heti suunnittelualueen etelä- ja lounaispuolella on Kiviruokin teollisuusalue. Muilla puolilla suunnittelualueella on pientalovaltaista asuinalueita, itäpuolen pientalotonttien takana on Sammalvuoren laaja metsäinen virkistysalue.

Alue liittyy liikenneverkkoon Tiilikulma-nimisen tonttikadun, Kattilalaaksonkatu-nimisen tonttikadun ja Ruukintie-nimisen alueellisen kokoojakadun kautta.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Asunto Oy Kattilalaakson omistuksessa. Ympäröivät katu- ja viheralueet sekä pohjoispuolen tontin omistaa Espoon kaupunki.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 29.1.2010) alue on varattu asuntoalueeksi. Alueen itä- ja eteläpuolille on osoitettu kehitettävää tiivis- ja matala- asuntoaluetta (A2).

Alueella on vireillä Kiviruukin osayleiskaava. Kaupunginhallitus hyväksyi Kiviruukin osayleiskaavan tavoitteet 14.1.2019 ja hyväksynyt sen luonnoksena nähtäville 4.3.2020.

Kiviruukin osayleiskaavaluonnoksessa suunnittelu alue on osoitettu asuntoalueeksi (A), jonka alueella saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueelle voidaan lisäksi sijoittaa liike, ja työskentely- ja palvelutiloja. Suunnittelualueen eteläpuolelle on merkitty liito-oravan yhteystarve, joka on alueen ekologista verkostoa ja virkistysverkostoa täydentävä viheryhteys. Lisäksi siihen on merkitty jalankulku- ja pyöräilyreitti, jonka sijainti on ohjeellinen.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavaan tukeutuva ja osayleiskaavan tavoitteita huomioiva.

Alueella on voimassa Kattilalaakso I-III asemakaava (lainvoimainen 12.3.1997). Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Suunnittelualueella kerroslukumääräksi on osoitettu kaksi (II) ja tontin tehokkuudeksi $e=0.30$, joka tarkoittaa rakennusoikeudessa 2 167 k-m².

Korttelialueella on osoitettu neljä asuntoa suurimmaksi sallituksi lukumääräksi rakennusalalla. Tontin itä- ja eteläreuna on osoitettu puilla ja pensaille istutettavan alueen osaksi.

Tontin länsireuna on osoitettu Kattilatanhuaksi. Tiieskivenpolku on osoitettu vihersuoja-alueeksi (EV).

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 4.12.2017. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 6.2.2018 mennessä. Mielipiteitä saatiin 64 kappaletta.

Mielipiteitä on annettu laajasti koko Kattilalaakson pientaloalueelta. Hanketta oltiin sekä vastaan että puolesta. Useaa vastaan olevaa mielipidettä perusteltiin sillä, että alue on pientaloaluetta ja alueelle ei sovi kerrostalot. Pelkona oli myös kerrostalorakentamisen ”leviäminen” pientaloalueelle. Hankeen hyviä puolia nähtiin lähellä olevasta metroasemasta ja pitkään tyhjillään olevasta rakennuspaikasta, joka rakentuu. Rakentamista kannatettiin myös siksi, että alueelle saataisiin riittävän laaja väestöpohja, jotta palvelut säilyisivät alueella.

Suunnittelussa huomioitiin ja sovittiin rakentamista pientalomaiseen alueeseen julkisivuin ja pihajärjestelyin.

Asemakaavan muutos

Alue osoitetaan asuinkerrostalojen (AK) ja erillispientalojen (AO) korttelialueeksi. Olemassa olevat rakennukset osoitetaan kaksi kerroksiseksi (II) erillispientalojen korttelialueeksi (1 940 m²), jonka rakennusoikeus säilyy entisellään 582 k-m². Erillispientalojen sallitusta rakennusoikeudesta 15 % voidaan rakentaa talousrakennuksia (var 15 %) ja 25 % rakennusoikeudesta asumista häiritsemättömiä palvelu-, toimisto- ja työtiloja. Uuden rakentamisen yhteydessä erillispientalojen korttelialueita koskevat hulevesi- ja sulfidisavimääräykset. Alueelle on laadittu viitesuunnitelma (Optiplan). Se käsittää AK-korttelin korttelisuunnitelman sekä pihasuunnitelman ja hulevesien hallintasuunnitelman.

Asuinkerrostalojen korttelialueella (5 285 m²) rakennusoikeutta osoitetaan 4 875 k-m². Suunnittelualueelle rakennetaan kaksi kerrostaloa, joista lännenpuoleinen massa on viisikerroksinen ja Kattilalaaksonkadun suuntainen rakennusmassa on neljäkerroksinen (V - IV). Rakennusala on sijoitettu tontin etelä- ja itäreunaan ympäröivän pientaloalueen ja tontin maastonmuodot huomioiden.

Maantasokerroksissa sijaitsevat muutaman asunnon lisäksi asumiseen tarvittavat aputilat, pihalla maantasopysäköinti (p) ja tarvittavat pihatoiminnot istutuksineen. Suojatut lähileikki- ja oleskelualueet (le) sijoittuvat rakennusmassojen väliin sekä pihalle. Suurempi vehreä leikkialue sijoitetaan korttelin pohjoisosaan. Leikki- ja oleskelualueiden riittävä koko (460m²) varmistetaan kaavamääräyksellä. Piha-alueita koskevat tarkemmat määräykset (§), joilla varmistetaan, että pihan ilme tulee vehreäksi ja viihtyisäksi. Rakentamattomat tontinosat tulee istuttaa pääosin puilla ja pensailta. Mahdollisista kerrostalotontinjaoista riippumatta piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä. Lisäksi kerrostalojen aputiloissa yhteistilamääräyksillä on pyritty määräämään asukkaiden yhteistilat niin, että ne sijoitetaan keskeisesti paikalle, jossa ne ovat hyvin ja esteettömästi saavutettavissa kaikille asukkaille.

Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää hulevesiä. AK-korttelin alueelle on hu-merkinnällä osoitettu ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, säiliön tai muun rakenteen.

Varastotilat ja asukkaiden yhteistilat ovat lisärakennusoikeudellisia tiloja. Lisäksi kerrostalojen jäte- ja kiinteistöhuollon tilat, pysäköinti tilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat sekä väestönsuojatilat ovat lisärakennusoikeudellisia tiloja. Rakennuksen teknisiä, yhteis- ja aputiloja voi sijoittaa annetun kerrosluvun ylä- tai alapuolelle niin ettei se vaikuta rakennuksen korkeuteen merkittävästi.

Pysäköinti on sijoitettu osin viisikerroksisen rakennuksen massan alle, osin viherkattoisiin autokatoksiin ja osin kattamattomille pihapaikoille. (§) Maantasopysäköinti ei saa muodostaa laajoja yhtenäisiä kenttiä ja alue tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin tai pergoloin enintään 10 autopaikan suuruisiin osiin. Pysäköimispaikat tulee joko toteuttaa pinnoitteiltaan läpäisevinä tai ne tulee kattaa autokatoksin, joihin toteutetaan viherkatto. Jalankulun ja pyöräilyn reitit tulee erottaa pintamateriaaleiltaan.

Asuinkortteleissa autopaikkoja on rakennettava vähintään erillispientaloissa 1ap/asunto, kerrostaloissa 1 ap/95 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Palvelu-, toimisto- ja työtiloja varten autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/70 k-m².

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 2 pp/30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloissa tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin.

Rakennusten julkisivumateriaali on viitesuunnitelmassa punaisenkirjavaa tiililaattaa ja parvekkeita muutamaa erityyppiä julkisivusta ja suunnasta riippuen. Viitesuunnitelman kattomuoto on korkeahko aumakatto, mikä mahdollistaa tarvittaessa IV-konehuoneen sijoittamisen sen alle. Kattomuotoa toistuu viereisen palvelutalon katossa. Määräyksissä (§) julkisivussa on määrätty käytettävän pääosin punatiiltä materiaalina ja kattomuoto tulee nousta kulmassa räystäslinjan yläpuolelle. Lisäksi ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennusten arkkitehtuuria.

Viitesuunnitelmassa ulokeparvekkeet työntyvät rakennusalarajojen ulkopuolelle, eikä rakennusjärjestys salli yli 1,2 metrin ylitystä. Kaavamääräyksissä yli 1,2 m ylitykset mahdollistetaan kaavamääräyksiin. Lisäksi Kattilalaaksonkadun puoleiset parvekkeiden tasot halutaan sijoittaa vähintään kadun tasolle, etteivät ne jää rinteeseen takia kadun tasoon nähden kuoppaan. Tästä on kaavamääräys.

Kerrostalokorttelialueen tonttijärjestelyjä on helpotettu erilaisin yhteisjärjestely- ja palomuurimääräyksin (§). Lisäksi uudisrakentamista koskevat hulevesi-, melu- ja sulfidisavimääräykset.

Korttelialueen reuna-alueet on osoitettu istutettavaksi alueiksi ja tontin eteläreunaan on osoitettu noin seitsemän metrin levyinen puilla ja pensailla istutettava alueen osa, jonka puusto toimii osana liito-oravan latvusyhteyttä.

Korttelin eteläpuolinen viheralue osoitetaan asemakaavan muutoksessa VL-1-merkinnällä lähivirkistysalueeksi, jonka puusto yhdessä tonttien puolen puuston kanssa toimii osana liito-oravan latvusyhteyttä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

Sopimusneuvottelut

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

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaavasta ei aiheudu kuluja kaupungille.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 28.12.2017 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I luvun 2. osan 3 §:n 21 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote: Hakija
- Ympäristökeskus, kannanotto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.11.2020 § 153

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Kattilalaakso I osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 420214,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.11.2020 päivätyn Kattilalaakso I - Kitteldalen I asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7311, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420214,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Oila Karimäen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle.

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Päätettiin yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 2.12.2020 pidettävään kokoukseen.