

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.02.2021 § 33

§ 33

Kattilalaakso I, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville alue, (MRA 27 §), 420214, 42. kaupunginosa Saunalahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Pesonen Janika
Karhula Anja
Granberg Hannu
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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

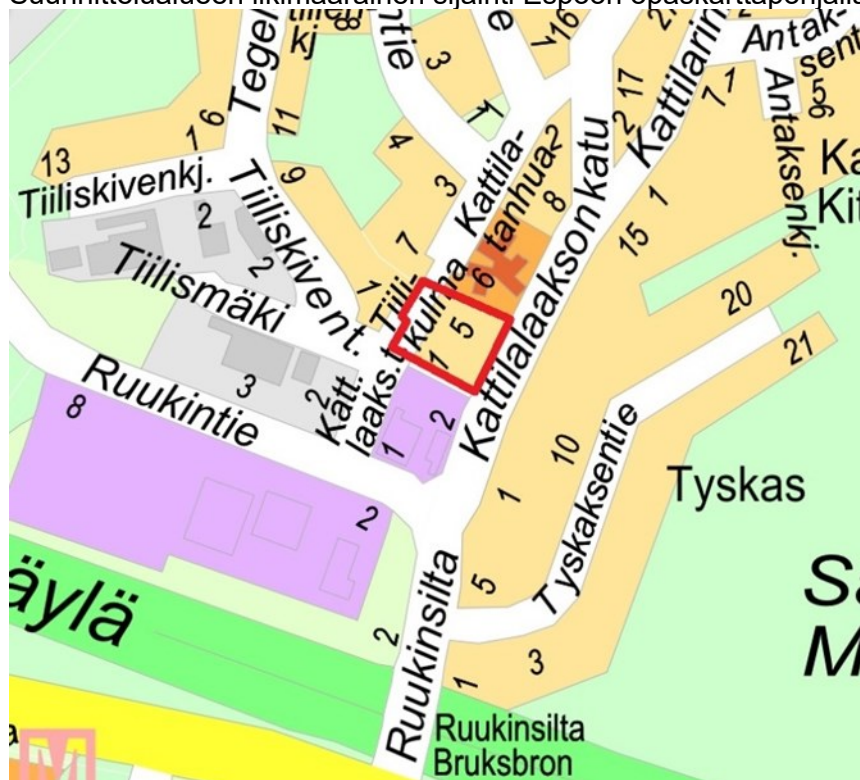
Selostus

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 2 879 k-m². Kaava-alueen korttelitehokkuus on 0,7.

Asemakaavamuutosehdotusta käsiteltiin Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 1.12.2020, jolloin lautakunta päätti palauttaa kaavan uudelleen valmisteltavaksi 5-kerroksisen talon madaltamiseksi. Kaavaehdotukseen on muutettu aiemmin viisikerroksisen asuinkerrostalon korkeudeksi neljä (IV) ja asuinkerrostalokorttelin rakennusoikeudeksi 4 464 k-m² (aiemmin 4 871 k-m²). Rakennusoikeuden laskun myötä autopaikkojen tarve vähenee neljällä. Säästynyt tila osoitetaan oleskelu- ja leikkialueeksi.

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 osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 3.1.2018.

Alueen nykytila

Kaava-alueella on nykytilassa neljä tonttia, joista yhdellä sijaitsee kaksi yksiasuntoista ja kaksikerroksista pientaloa. Muut kolme tonttia ovat rakentamatonta osin puustoista niitty-ympäristöä. Tonttien eteläpuolella on kapea puustoinen suojaviheralue, jolla on Tiiliskivenpolku-niminen ulkoilureitti. Heti suunnittelualueen etelä- ja lounaispuolella on Kiviruukin teollisuusaluetta. Muilla puolilla suunnittelualuetta on pientalovaltaista asuinalueita, itäpuolen pientalotonttien takana on Sammalvuoren laaja metsäinen virkistysalue.

Alue liittyy liikenneverkkoon Tiilikulma nimisen tonttikadun, Kattilalaakson tien 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

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi.

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 nähtävillä 4.3.2020. Kaupunginhallitus hyväksyi Kiviruukin osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä 11.1.2021.

Kiviruukin osayleiskaavaluonnoksessa suunnittelu alue on osoitettu asuntoalueeksi (A), jonka alueella saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueelle voidaan lisäksi sijoittaa liike, ja työskentely- ja palvelutiloja. Suunnittelualan 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), jossa suunnittelualue on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Korttelialueella on osoitettu 4 asuntoa suurimmaksi sallituksi lukumääräksi rakennusalueella ja kerroslukumääräksi on osoitettu kaksi (II). Tontin tehokkuudeksi on osoitettu $e=0.30$, joka tarkoittaa rakennusoikeudessa 2 167 k-m². Korttelialueella Tontin itä- ja eteläreuna on osoitettu puilla ja pensailla istutettavan alueen osaksi. Tiiliskivenpolku on osoitettu suojaviheralueeksi (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. Moni vastaan olevaa mielipidettä perusteltiin sillä, että alue on pientaloaluetta ja alueelle ei sovi kerrostaloja. 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 sovitettiin rakentamista pientalomaiseen alueeseen julkisivuin ja pihajärjestelyin.

Asemakaavan muutos

Alue osoitetaan asemakaavassa asuinkerrostalojen (AK) ja erillispientalojen (AO) korttelialueiksi sekä lähivirkistysalueeksi (VL-1). Erillispientalojen korttelialueeksi (AO) osoitetaan pinta-alaltaan 1 940 m² suuruinen tontti, jolla on olemassa olevia rakennuksia. Olemassa olevat rakennukset osoitetaan kaksi kerroksisiksi (II) ja korttelin rakennusoikeus säilyy entisellään 582 kerrosneliössä.

Erillispientalojen alueella enintään 15 % kaavan merkitystä rakennusoikeudesta voidaan käyttää yksikerroksisiin, erillisiin tai asuinrakennukseen kytkettyihin varasto-, säilytys-, tai autotallitilojen rakentamiseen (var15%). Lisäksi määräyksissä (§) on mahdollistettu enintään 25 % rakennusoikeudesta asumista häiritsemättömien palvelu-, toimisto- ja työtilojen rakentamiseen. Uuden rakentamisen yhteydessä myös erillispientalojen korttelialueita koskevat hulevesi- ja sulfidisavimääräykset.

Erillispientalojen korttelialueelle on rakennusoikeutta jäljellä, ja se on tarkoitettu käyttämään kahden uuden asunnon rakentamiseen tulevaisuudessa. Palvelu-, toimisto- ja työtilamahdollisuus halutaan pitää vaihtoehtoisena ratkaisuna asuntojen rakentamisen ohella.

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) pinta-ala on 5 285 m² ja korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 4 464 k-m². Korttelialueelle sallitaan enintään neljäkerroksisten asuinkerrostalojen rakentaminen. Rakennusala on sijoitettu tontin etelä- ja itäreunaan ympäröivä pientaloalue ja tontin maastonmuodot huomioiden.

Alueelle on laadittu viitesuunnitelma (Optiplan). Suunnitelma käsittää AK-korttelin kortteli- ja pihasuunnitelman sekä koko kaava-alueen koskevan hulevesien hallintasuunnitelman

Viitesuunnitelman mukaan alueelle rakennetaan kaksi neljäkerroksista kerrostaloa. Maantasokerroksissa sijaitsevat muutaman asunnon lisäksi asumiseen tarvittavat aputilat ja pysäköintiä. Pihalla on osoitettu maantasopysäköinti (p) ja tarvittavat pihatoiminnot istutuksineen. Suojatut lähileikki- ja oleskelualueet (le) sijoittuvat rakennusmassojen väliin avautuen etelään sekä pihalle. Suurempi vehreä leikkialue sijoitetaan korttelin pohjoisosaan. Leikki- ja oleskelualueiden riittävä koko (460 m²) varmistetaan kaavamääräyksellä. Piha-alueita koskevat tarkemmat määräykset (§), joilla varmistetaan, että pihan ilme tulee vehreäksi ja viihtyisäksi. Rakentamattomat tontin osat tulee istuttaa pääosin puilla ja pensailla. Mahdollisista kerrostalotontin jaoista riippumatta piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena. Lisäksi kerrostalojen aputiloissa yhteistilamääräyksillä on pyritty määräämään asukkaiden yhteistilat niin, että ne sijoitetaan keskeisesti paikalle, jossa ne ovat hyvin ja esteettömästi saavutettavissa kaikille asukkaille.

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

Pysäköinti on sijoitettu osin eteläisen 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 reittien tulee erottua pintamateriaaleiltaan.

Rakennusten julkisivumateriaali on viitesuunnitelmassa punaisenkirjavaa tiililaattaa ja parvekkeita muutamaa eri tyyppiä 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. Rakennusjärjestys ei salli yli 1,2 metrin ylitystä, mutta asemakaavassa yli 1,2 metrin ylitykset mahdollistetaan kaavamääräyksin. Lisäksi asemakaavamääräyksissä on huomioitu, että Kattilalaaksonkadun puoleiset parvekkeiden tasot halutaan sijoittaa vähintään kadun tasolle, etteivät ne jää rinteeseen takia kadun tasoon nähden kuoppaan.

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

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.

AK-korttelialueen reuna-alueet on osoitettu istutettaviksi alueiksi ja tontin eteläreunaan on osoitettu noin seitsemän metrin levyinen puilla ja pensailta istutettava alueen osa, jossa alueen puusto toimii osana liito-oravan latvusyhteyttä sekä pehmentää korttelin rajautumista lähivirkistysalueeseen.

Suunnittelualueen eteläreunassa on kapea lähivirkistysalue (VL-1), jonka pinta-ala on 1 336 m². Virkistysalueen puusto yhdessä tonttien puuston kanssa toimii osana liito-oravan latvusyhteyttä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Virkistysalueen läpi on osoitettu itä-länsisuunnassa sijainniltaan ohjeellinen jalankulun ja pyöräilyn reitti.

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 kuulutusmaksusta 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, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Toimenpiteitä varten: Kuulutus ja kuulutuskirjeet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.12.2020 § 159

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 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

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Palautti asian yksimielisesti uudelleen valmisteltavaksi.

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:

Päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 2.12.2020 pidettävään kokoukseen.