

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 115

§ 115

Jerikonpolku, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 442401, 51. kaupunginosa Kaitaa

Valmistelijat / lisätiedot:
Kolttola Lauri
Mäkelä Salla
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunto on annettu Jerikonpolun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 442401,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 9.6.2021 päivätyn Jerikonpolku - Jerikostigen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7383, 51. kaupunginosassa Kaitaa, alue 442401,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa Finnoonkalliossa sijaitseva pysäköintitalon rakentamisen mahdollistava korttelin 31125 osa keskitettyä aluepysäköintiä palvelevaksi korttelialueeksi, jolle tulee rakentaa pysäköintilaitos sekä täsmentää sen ajoyhteyksiä.

Pysäköintitalon rakentamisen mahdollistavan alueen osoittamisella pysäköintiä palvelevaksi korttelialueekseen mahdollistetaan sen muodostaminen omaksi kiinteistöksi.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Jerikonpolku -Jerikostigen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7383, käsittää asuinrakennusten korttelialueetta ja keskitetyn aluepysäköinnin korttelialueetta, jolle tulee rakentaa pysäköintilaitos korttelin 31125 kiinteistössä 49-31-125-6 51. kaupunginosassa Kaitaa, alue 410510.

Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutosta on 20.1.2021 hakenut kiinteistön 49-31-125-6 maanomistaja Espoon kaupunki.

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on tiedotettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 28.4.2021.

Alueen nykytila

Alue on nykyisin rakentamatonta ja pääosin puustotonta aluetta. Alue on Espoon kaupungin omistuksessa.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi. Alueen länsipuolitse kulkevaksi on osoitettu siirtoviemäriin ohjeellinen linjaus.

Vireillä olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä asemakaavan muutosalue lukeutuu alueeseen, joka on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi sekä alueen länsipuolitse kulkevaksi on merkitty jätevesitunneli. Uusimaa-kaava 2050 ei ole vielä lainvoimainen.

Finnoon osayleiskaavassa, 840200, (Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.10.2016 ja tullut voimaan 8.8.2018) alue on varattu A/C -merkinällä asumisen ja keskustatoimintojen sekoittuneeksi alueeksi. Alueen länsireunalta kulkevaksi on osayleiskaavassa sijainniltaan ohjeellisesti

osoitettu merkittävä seudullinen siirtoviemäri tai jätevesitunneli. Alue sijaitsee alueella, jolle on osoitettu mav -merkinnällä maanalainen tila, jota käytetään myös väestönsuojana.

Alueella on voimassa Finnoonkallio, asemakaava ja asemakaavan muutos, alue 442400, (Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.11.2018 ja saanut lainvoiman 30.1.2019). Alue on siinä osoitettu AK -merkinnällä asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Asemakaavan muutosalueena olevan 49-31-125-6 kiinteistön alueesta suurin osa osoitettu pysäköintilaitokselle ja pihatoiminnoille. Toimintaa on osoitettu kapIV -merkinnällä kansipihaksi, jonka alapuolelle on mahdollistettu rakennettavan neljä kerrosta. Kyseiselle alueen osalle on osoitettu le-1 -merkinnällä alueeksi, jossa pysäköintikerrosten yläpuolelle tulee toteuttaa asukkaiden oleskelu- ja leikkipihana toimiva kattopiha. Alueen itälaita on osoitettu ju-1 -merkinnällä rakennuksen julkisivun osaksi, joka tulee toteuttaa erityisen korkealuokkaiseksi ja kaupunkikuvalliseksi kohokohtaksi osana korttelin kokonaisarkkitehtuuria. Lisäksi kansipihan itälaitaan on soitetu rakennettavaksi meluste. Kansipihan etelä- ja pohjoislaitoja reunustavista rakennuksista on edellytetty suora uloskäynti porrashuoneista.

Asemakaavan muutosalueena olevan alueen eteläosaan on osoitettu rakennusala, jolle on osoitettu 5 400 kerroneliometriä rakennusoikeutta. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu 12 mahdollistaen kuitenkin asuntojen yhteiskäyttöisten tilojen ja teknisten tilojen rakentamisen sen yläpuolelle kerrosluvun estämättä. Mahdollistetun rakennuksen pohjakerroksen pinta-alasta 15 prosenttia on edellytetty käytettävän myymälä- ja palvelutiloja varten. Rakennusalan rakennettavan rakennuksen eteläsivulle on edellytetty toteutettavan suora uloskäynti porrashuoneesta.

Lisäksi alueen eteläosaan on osoitettu ohjeellisesti puilla ja pensaille istutettava alueen osa sekä alueen osa, jolla hulevesien viivyttäminen on sallittu. Lisäksi on merkitty ohjeellisesti talousrakennuksen rakennusala.

Kortteliin on ajoyhteys Hannuksenkujalta sekä Finnoonsillalta maanalaisen ajoyhteyden (ma-ajo) kautta. Liittymän osoittaminen suoraan Finnoonsillan katualueelle on kielletty.

Suunnittelualueen koillisosalla ja kaakkoisosalla on voimassa myös Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli maanalainen asemakaava, alue 940100 (Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.6.2013, lainvoimainen 7.8.2013). Siinä alueelle on osoitettu mal-2 -merkinnällä alueen osa, johon saa sijoittaa louhinta-, työ-, huolto- ja yleisen ajotunnelin suojavyöhykkeineen. Alueelle on mahdollistettu ma-py (-19,75)/p -merkinnällä pysäköintilaitosta palvelevan maanalaisen tilan sijoittaminen suojavyöhykkeineen sekä maanpinnalle ulottuvien kulkuyhteyksien ja ilmanvaihtokuilujen sijoittaminen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut ja päivätty 19.4.2021. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 17.5.2021 mennessä. Lausuntoja saatiin yksi kappale. Mielipiteitä ei saatu yhtäkään kappaletta, eikä kannanottoja.

Saapuneessa lausunnossa tuotiin esiin seuraavaa:

Caruna Espoo Oy:n antamassa lausunnossa tuotiin esiin, että alueella sijaitsee nykyistä sähköverkkoa. Mahdollisesti tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot ilmoitettiin tehtävän Caruna Espoon toimesta, niiden edellytyksenä olevan uusi pysyvä sijainti ja siirtokustannuksista ilmoitettiin vastaavan siirron tilaaja. Lausunnossa ilmoitettiin, että vaikutuksiin sähkönjakeluun otetaan tarkemmin kantaa asemakaavan muutoksen tarkentuessa ja toivottiin mahdollisuutta antaa lausunto myös ehdotusvaiheessa.

Asemaakaavan muutokseen liittyen ei ole pidetty asukastilaisuutta.

Asemakaavan muutosehdotus

Jerikonpolku, alue 442401, asemakaavan muutosehdotuksessa asemaakaavan muutosalue on osoitettu eteläosaltaan AK -merkinnällä asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja muulta osaltaan LPA-1 -merkinnällä keskitetyn aluepysäköinnin korttelialueeksi, jolle tulee rakentaa pysäköintilaitos.

LPA-1 -merkinnällä osoitettu alue on osoitettu palvelemaan pysäköintiä ja sitä reunustavien asuinkerrostalojen pihatoimintoja. LPA-1 -merkinnällä osoitettu alue on osoitettu kapIV -merkinnällä kansipihaksi, jonka alapuolelle on mahdollistettu neljän kerroksen rakentaminen. Kansipihan likimääräiseksi korkeusasemaksi on osoitettu +20.0. Kyseinen kansipiha on osoitettu le-1 -merkinnällä toteutettavaksi sitä reunustavien asuinkerrostalojen asukkaiden oleskelu- ja leikkipihana toimivana kattopihana. Kyseisen pihan itälaitaan on osoitettu rakennettavaksi melueste. Kattopihan etelä- ja pohjoislaitoja reunustavista asuinrakennuksista on edellytetty suoraa uloskäyntiä porrashuoneista ja yhteyksiltä porrashuoneista on edellytetty esteettömyyttä.

LPA-1 -korttelialueen itälaita on osoitettu ju-1 -merkinnällä rakennuksen julkisivun osaksi, joka tulee toteuttaa erityisen korkealuokkaiseksi ja kaupunkikuvalliseksi kohokohdaksi osana korttelin kokonaisarkkitehtuuria. LPA-1 -korttelialueella sijaitsevaan pysäköintilaitokseen tulee osoittaa ajoyhteys Finnoonsillalta maanalaisen ajoyhteyden (ma-ajo) kautta. Hannuksenkujan kautta saa osoittaa ainoastaan korttelialueen huoltoajoa.

AK -merkinnällä asuinkerrostalojen korttelialueeksi osoitetulle alueelle on osoitettu rakennusala, jolle on osoitettu 5 400 kerroneliometriä rakennusoikeutta. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu 12 mahdollistaen kuitenkin asuntojen yhteiskäyttöisten tilojen ja teknisten tilojen rakentamisen sen yläpuolelle kerrosluvun estämättä. Mahdollistetun rakennuksen pohjakerroksen pinta-alasta 15 prosenttia on edellytetty käytettävän myymälä- ja palvelutiloja varten. Rakennusalan rakennettavan rakennuksen eteläsivulle on edellytetty toteutettavan suora uloskäynti porrashuoneesta.

Asuinkerrostalojen korttelialueen eteläosaan on osoitettu ohjeellisin merkinnöin puilla ja pensaila istutettava alueen osa sekä alueen osa, jolla hulevesien viivyttäminen on sallittu ja talousrakennuksen rakennusala.

Asemakaavan muutosehdotuksessa maanalainen asemakaava, Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, huomioidaan edellyttäen ottamaan sen määräykset huomioon alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.

Liikenne

Asemakaavamuutos ei muuta alueen liikennejärjestelyjä ajantasa-
asemakaavaan nähden. Kaava-alue rajautuu idässä Finnoonsiltaan, jonka
maanalaisen ajoyhteyden kautta on yhteys pysäköintitaloon. Finnoonsillan
katutasosta ei sallita kortteliin tonttiliittymää. Kaava-alueen länsipuolinen
Hannuksenkuja on kapea asuinalueen tonttikatu, jonka kautta kulkee
ainoastaan LPA-1- ja AK-korttelien huolto-, saatto- ja pelastusajo.
Hannuksenkujan jatkeena toimii jalankululle ja pyöräilylle varattu katu
Jerikonpolku, jonka länsiosalla on sallittu huoltoajo.

LPA-1-kortteliin sijoitettava pysäköintitalo palvelee kaava-alueella
sijaitsevan AK-korttelin lisäksi alueen muita asuinkortteleita. Asuntoja
varten tulee toteuttaa autopaikkoja vähintään yksi autopaikka 110
kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa
kohden. Mikäli tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden
korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan
autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 prosentilla. Liiketiloiille
autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi autopaikka 180
kerrosneliometriä kohden. Kaava-alueelle ei osoiteta yleisiä
pysäköintipaikkoja. Lyhytaikaista pysäköintiä palvelevat Hannuksenkujalle
sekä muille alueen kaduille suunnitellut kadunvarsipaikat. Lisäksi
lyhytaikaista pysäköintiä on mahdollista tarjota kaava-alueelle sekä sen
ympäristöön suunnitelluissa pysäköintilaitoksissa.

Autopaikkojen lisäksi asemakaavassa on määrätty, että pyöräpaikkoja
tulee toteuttaa asunnoille vähintään yksi pyöräpaikka 30 kerrosneliometriä
kohden, kuitenkin vähintään kaksi pyöräpaikkaa asuntoa kohden.
Liiketiloiille tulee toteuttaa vähintään yksi pyöräpaikka 50 kerrosneliometriä
kohden.

Asemakaavassa on huomioitu liikenteen aiheuttama melu ja päästöt.
Pysäköintilaitoksen katolle sijoitettava leikki- ja oleskelupiha tulee suojata
melulta noin 1,2 metriä korkealla melusteellä. Parvekkeet ja terassit tulee
suojata melulta niin, että ulko-oleskelualueiden ohjeavot eivät ylity.
Asuinrakennuksen tuloilman suodatuksessa ja sijoittamisessa tulee
huomioida ilman epäpuhtaudet.

Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-ala on noin 3 503 m².
AK -korttelialueen pinta-ala on noin 1 073 m².
LPA-1 -korttelialueen pinta-ala on noin 2 429 m².

Asemakaavan muutosalueen kokonaiskerrosala on 5 400 k m².

Sitova tonttijako

Asemakaavan muutokseen ei liity sitovaa tonttijakoa.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity
maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 16.4.2012 kaavoitus- ja kuulutus kustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I luvun 4. osan 20 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija tonttiyksikkö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanotto-pyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Länsimetro Oy, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- ELY Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö