

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2021 § 160

§ 160

Kiiltokallio, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 240306 26. kaupunginosa, Mankkaa

Valmistelijat / lisätiedot:
Rouhiainen Liisa
Asanti Jenny
Granberg Hannu
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Kiiltokallion osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 240306,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.10.2021 päivätyn Kiiltokallio - Balnkisberget asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7361, 26. kaupunginosassa Mankkaa alue 240306,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

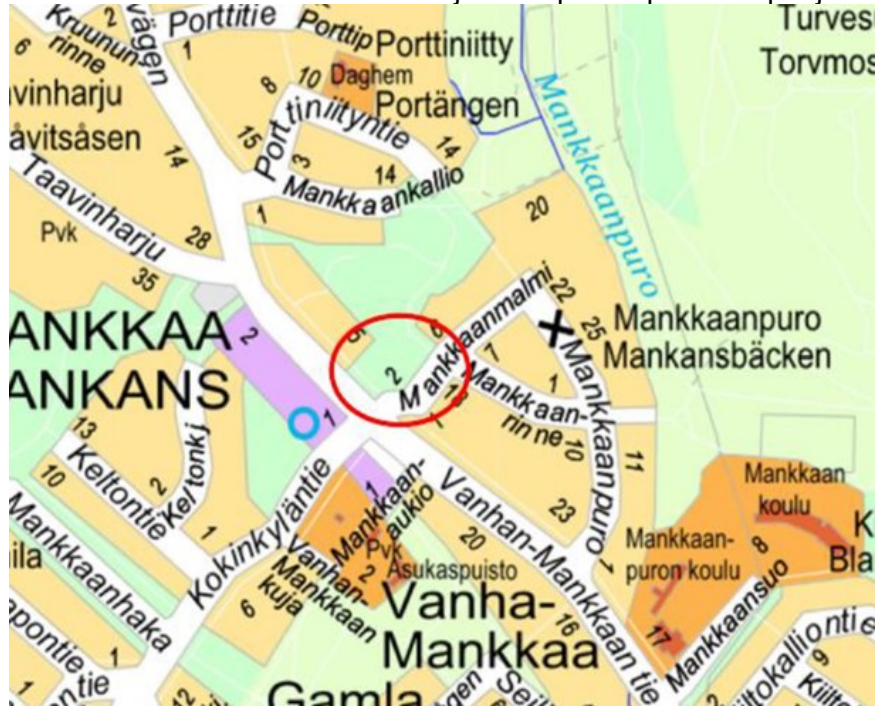
Muutoksen tavoitteena on rakentaa alueelle ryhmäkoti ja tukiasumista ikäihmisille. Hanke korvaa aiemman toimipisteen osoitteessa Jääskentie 2, Laajalahti, jonka nykyiset tilat ovat liian pienet, eivätkä enää täytä nykypäivän vaatimuksia turvallisuuden osalta.

Alueen käyttötarkoitus muutetaan kunnan tarpeisiin varatusta julkisten lähipalvelujen korttelialueesta (YL-k) asuinkeuhkalojen korttelialueeksi (AK-1), jonka käyttö rajoitetaan koskemaan palveluasumista. Alueelle on tulossa ryhmäkoti ja tukiasuntoja ikäihmisille.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 5 700 neliometriä ja kokonaiskerrosala on 2 750 kerrosneliometriä. Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 1 137 kerrosneliometriä.

Kerrosluku muutetaan idästä länteen liukuvasti nousevaksi I-III kerrokseen, nykyisen 3/411/2 kerrosluvun sijaan.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kiiltokallio - Balkisberget, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7361, käsittää korttelin 26154 ja puisto- ja katualueita, 26. Mankkaa, alue 240306.

Aloite ja vireilletulo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 7.9.2020 (§ 92) varata Yrjö ja Hanna Kiinteistöt Oy:lle tontin 49-26-154-1, määräään torialueesta 26G2 ja määräään puistoalueesta 26P ikäihmisille suunnatun seniorien ryhmäkodin ja tukiasumisen asemakaavoitusta varten. Asemakaavan muutoshakemus jätettiin 2.10.2020. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 17.2.2021.

Alueen nykytila

Suunnitteluala on kokonaan kaupungin omistuksessa. Kortteli 26154 on rakentamaton julkisten lähipalvelujen korttelialue. Alueen maasto on pohjoiseen nousevaa metsäistä rinnettä, jossa kasvaa varttunutta männikköä. Alueen pohjoispuolella on kallioalue. Eteläosan katuaukion/torin alueella on bussipysäkki ja kaupunkipyörrien parkki. Pysäkin takana kulkee pyöräilyn seureitti.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, jossa alue on osoitettu asuntoalueeksi.

Alueella on voimassa Kiiltokallion asemakaava (lainvoimainen 10.10.1990). Kortteli 26154 on siinä osoitettu julkisten lähipalveluiden korttelialueeksi, joka on varattu kunnan tarpeisiin. Alueen rakennusoikeus on 1 613 k-m² ja kerrosluku $\frac{3}{4}$ I $\frac{1}{2}$, joka tarkoittaa, että täyden kerroksen alapuolelle saa rakentaa kolme neljäsosaa täyden kerroksen pinta-alasta ja yläpuolelle puoli kerrosta täyden kerroksen pinta-alasta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 8.2.2021. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 23.3.2021 mennessä. Mielipiteitä saatiin viisi kappaletta.

Lausunnot saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä ja Espoo Caruna Oy:ltä.

Mielipiteissä vastustetaan puistoalueen pienentämistä ja puistopolun siirtämistä. Esitettyä rakennusoikeuden määrää ja rakennuksen korkeutta pidettiin alueelle liian suurina.

Mielipiteiden johdosta korttelialuetta on pienennetty niin, että nykyinen puistopolku säilyy. Rakennusoikeuden määrää on vähennetty 350 kerrosneliometriä ja rakennusala pienennetty.

Asemakaavan muutosehdotus

Alue on kokonaan Espoon kaupungin omistuksessa. Muutoksella mahdollistetaan asumispalvelujen tarjoaminen ikääntyvälle väestölle.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 5 700 neliometriä. Kokonaiskerrosala on 2 750 kerrosneliometriä, joka vastaa tonttitehokkuutta 0,57. Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 1 137 kerrosneliometriä.

Rakennusoikeuden lisäksi alueelle saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat ja asumista palvelevia tiloja, viherhuoneita, porrashuoneiden 20 neliometrin ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneiden viihtyvyyttä ja luonnonvaloisuutta sekä jätehuoneiden ja kiinteistönhoidon tilat. Näitä tiloja saa olla enintään 500 k-m².

Korttelialue

Kortteli 26154 on esitetty Asuinkerrostalojen korttelialueeksi, joka on varattu palveluasumiseen (AK-1).

Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontin puukartoitus. Rakennus ja rakenteet tulee sovittaa maastoon maastonmuotoja seuraten, välttäen leikkauksia ja pengerryksiä, mahdollisimman paljon luontoa säästäen. Piha-alue tulee suunnitella siten, että hälytysajoneuvoilla on esteetön pääsy pääoven eteen.

Oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten muodostamaan melukatveeseen, ja oleskeluun tarkoitettut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti.

Tuloilma tulee sijoittaa rakennuksen sille puolelle, jolla ilmanlaatu on puhtain.

Palveluasuntoja varten on rakennettava yksi autopaikka 200 kerrosneliometriä kohden, ja esteettömiä autopaikkoja vähintään yksi autopaikka 30 autopaikkaa kohden.

Pyöräpaikkoja (pp) tulee rakentaa vähintään 1 pp/200 k-m². Pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 2.3.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 4. luvun 22 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote: Hakija
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Tilapalvelut ja alueet -yksikkö, kannanottopyyntö
- Tilapalvelut- ja yhdyskuntasuunnittelu, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Tilapalvelut liikelaitos, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Caruna, lausuntopyyntö
- HSY ympäristöpalvelut. lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy

Liitteet

- 1 Kiiltokallio, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 Kiiltokallio, lausuntojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Kiiltokallio, mielipiteen jättäjien yhteystiedot
- Kiiltokallio, kaavakartta ja kaavamääräykset