

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.05.2022 § 72

§ 72

Koronakulma II, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 322024, 22. kaupunginosa Olari

Valmistelijat / lisätiedot:
Hietamäki Tuuli
Peltola Katariina
Mäkelä Salla
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Koronakulma II:n osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 322024,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 11.5.2022 päivätyn Koronakulma II - Koronahörnet II asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7426, 22. kaupunginosassa Olari, alue 322024,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

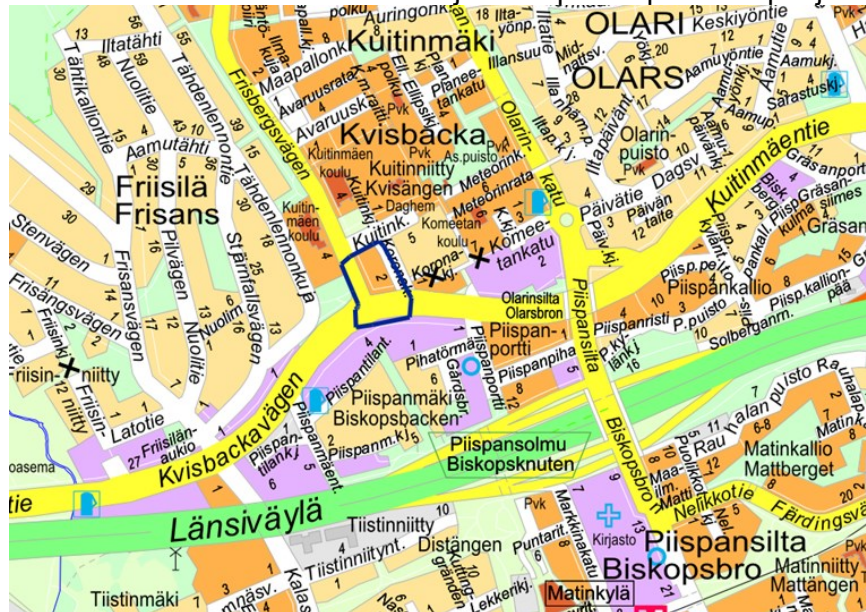
Selostus

Kaavamuutosalue muodostuu korttelista 22118, virkistysalueesta sekä Friisinkalliontien, Kuitinmäentien, Koronakadun ja Kuitinkadun katualueista. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) ja istutettava puistoalue (PI) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1), jolle on sallittua myös liike-, palvelu- ja toimistotilojen sekä asuntojen työtilojen rakentaminen. Katualueiden rajat, asemakaavat ja LPA-tontin asemakaava tarkistetaan.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 18 712 m². Tästä 7 243 m² on korttelialuetta ja loput katualuetta. Rakennusoikeutta on AK-korttelissa yhteensä 7 100 m², joka vastaa tonttitehokkuutta e=1.80. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 3 625 k-m². Luvuissa ei ole huomioitu LPA-korttelista poistuvaa autopaikoille tarkoitettua 4 800 k-m² rakennusoikeutta, sillä uudessa kaavassa autopaikoille ei osoiteta rakennusoikeutta vaan ne voidaan rakentaa LPA-kortteliin varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi.

Asemakaavan muutokseen liittyy Kuitinkadun vaihekaava VK3004, jolla muutetaan kaava-alueen ulkopuolisen korttelin 22115 autopaikkannormia. Korttelin pysäköintipaikat sijaitsevat asemakaavan LPA-korttelialueella.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Koronakulma II - Koronahörnet II, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7426, käsittää korttelin 22118 sekä katu- ja virkistysaluetta, 22. kaupunginosassa (Olari), alue 322024.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tullut alueen maanomistajilta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 18.11.2020.

Alueen nykytila

Suunnittelualueen lähiympäristö on kerrostalo- ja rivitalovaltaista asuinalueita. Alueen itäpuolella on kaksikerroksisia rivitaloja, joita ympäröivät VI-VIII-kerroksiset kerrostalot. Eteläpuolella Kuitinmäentien takana on liikerakennuksia, lännessä puistoa ja pohjoispuolella pysäköintialue sekä Kuitinmäen koulun rakennuksia.

Kaavamuutosalueen korttelin 22118 tontilla 1 on pysäköintialue, joka palvelee kaavamuutosalueen ulkopuolista korttelia 22115. Pysäköintialue on nykyisestä asemakaavasta poiketen toteutunut maantasopysäköintinä ja molemmat sen tonttiliittymistä Koronakadun puolelle.

Tontti 2 on rakennettu ja sillä sijaitsee vuonna 1979 rakennettu kolmikerroksinen toimistorakennus, jonka laajuus on 3 862 k-m². Rakennus on vajaakäytössä eikä sille ole löydetty sopivaa uutta käyttötarkoitusta rakennuksen runkomitoista johtuen. Kortteliin on ajoyhteys Koronakadulta, joka on päätyvä tonttikatu. Korttelin pysäköinti on sijoitettu maantasoon rakennuksen ympärille osittain tontille ja osittain puistoalueelle. Tontti 2 on toteutunut nykyisen asemakaavan mukaisesti.

Tontin 2 ja Kuitinmäentien ja Friisinkalliontien välissä on kapea puistokaistale. Puistoon osoitettu jalankulun ja pyöräilyn yhteys on toteutunut kaavasta poikkeavasti. Friisinkalliontielle ja Kuitinmäentielle osoitetut alikulut eivät ole toteutuneet.

Kaavamuutosalueen reunoilla kasvaa kookasta puustoa, kuten koivuja ja mäntyjä. Alue on muutoin pitkälti rakennettu ja asfaltoitu, eikä alueelta ei ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja.

Tontit ovat yksityisessä maanomistuksessa.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Suunnittelualue on Uusimaa-kaavassa 2050 osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Kehittämisperiaatemerkinä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu kehitettäväksi keskustatoimintojen alueeksi (C-K), jolle voi sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja.

Korttelin 22118 tontilla 2 on voimassa Kuitinmäki II 22118 tontti 2 asemakaavan muutos, alue 322016 (hyväksytty 13.10.1992). Tontti on siinä osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tonttitehokkuus on $e=1.2$ eli noin $3\,575\text{ k-m}^2$ ja suurin sallittu kerrosluku III. Autopaikkoja tulee osoittaa $1\text{ ap}/70\text{ k-m}^2$. Rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolella olevaan tilaan saa rakentaa neuvottelu-, koulutus- ja edustustiloja enintään 420 k-m^2 annetun rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelin 22118 tontilla 1 sekä Koronakadulla on voimassa Kuitinmäki II asemakaava ja asemakaavan muutos, alue 322100 (hyväksytty 20.8.1980). Lisäksi Koronkadun eteläpäässä on voimassa Koronakulma asemakaavan muutos, alue 322021 (lainvoimainen 10.10.2018). Tontti 1 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (AP6), jolle saa sijoittaa korttelin 22115 autopaikkoja. Pysäköintitalon korkein sallittu kerrosluku on II ja rakennusoikeutta tontilla on $4\,800\text{ k-m}^2$. Ylimmän pysäköintitason tulee olla vähintään 1 metrin alempana kuin enintään 16 metrin etäisyydellä olevien asuinrakennusten alimman asuntokerroksen lattiatason.

Puistoalueella, Friisinkalliontiellä ja Kuitinkadulla on voimassa Kuitinmäki II asemakaava, alue 322000 (hyväksytty 25.8.1976). Asemakaavassa Friisinkalliontien ali on osoitettu kadun alittava jalankulkukatu. Puisto on osoitettu istutettavaksi puistoalueeksi (PI).

Kuitinmäentiellä on voimassa Piispanmäki asemakaava, alue 320200 (hyväksytty 23.8.1988) ja Piispanmäki asemakaavan muutos, alue 320204 (lainvoimainen 28.9.2005). Asemakaavassa Kuitinmäentien ali on osoitettu kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 9.11.2020. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 22.12.2020 mennessä. Mielipiteitä saatiin kolme kappaletta. Lausuntoja saatiin kaksi kappaletta ja kannanottoja yksi kappaletta.

Mielipiteet käsittelivät pääosin alueen käyttötarkoitusta, rakentamisen määrää, liikennettä, kansipihää, ilmastonmuutosta ja

maankäyttösopimuksia. Mielenpito on huomioitu laskemalla kansipihan korkeutta ja siirtämällä sitä kauemmas Koronakadusta, jolloin väliin mahtuu istutusvyöhyke.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksella jatketaan alueen itäpuolelle kaavoitetun Koronakulman ja sen viereisen Komeetanrinteen asemakaavan muutosten aloittamaa yhtenäistä kaupunkirakennetta ja kaupunkikuvaa Kuitinmäentien pohjoisreunalle. Rakennuksen sijoittelu, korkeus ja julkisivumateriaalit noudattavat aikaisempien kaavojen linjaa.

Korttelin 22118 tontti 2 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1), jolle on sallittua myös liike-, palvelu- ja toimistotilojen sekä asuntojen työtilojen rakentaminen. Tontin rakennusoikeus nousee 7 100 kerrosneliömetriin, joka vastaa tonttitehokkuutta $e=1.80$.

Rakennusoikeudesta 300 k-m² tulee olla liike-, palvelu- tai toimistotilaa Kuitinmäentien varressa katutasossa. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku vaihtelee kuuden ja yhdeksän (VI-IX) välillä. Rakennuksen yhdeksänteen kerrokseen saa kuitenkin sijoittaa ainoastaan asumista palvelevia asukkaiden yhteistiloja.

AK-korttelin pysäköinti on osoitettu kortteliin kansipihan tai rakennuksen alle. Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: asunnot 1 ap/110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto ja liike-, palvelu- ja toimistotilat 1 ap/100 k-m². Autopaikkoja ei saa sijoittaa kansipihalle. Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään asuntojen osalta 1 pp/30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun tai lukittavissa olevaan tilaan. Liike-, palvelu- ja toimistotiloille tulee rakentaa vähintään 1 pp/50 k-m².

Rakentamisen tapaa ohjataan kaavamääräyksillä. Rakennukset tulee sovittaa ympäristöön sekä mittasuhteiltaan että julkisivumateriaaleiltaan. Maantasokerroksen julkisivujen tulee poiketa muiden kerrosten käsittelystä ja ne tulee toteuttaa mahdollisimman suurelta osin lasisina ja muurimaista vaikutelmaa välttäen. Kansipiha tulee rakentaa niin alas kuin pohjaveden pinnantasoo huomioden on mahdollista. Korkein sallittu korkeus kansipihan reunalla on +10.5. Korkeus vastaa vastapäisen korttelin pihatasa. Lähempänä rakennuksen sisänurkkaa kansipihan taso voi nousta korkoon +12.0. Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä ja sille tulee istuttaa puita ja pensaita. Kansipihalle tulee olla ulkotilassa oleva esteetön yhteys. Kansipihan Koronakadun puoleiselle sivulle tulee varata tilaa sähköjakelun vaatimille muuntamoiloille.

Korttelin 22118 tontti 1 on osoitettu LPA-kortteliksi, jolle saa sijoittaa korttelin 22115 autopaikkoja. Pysäköinti tapahtuu maantasopysäköintinä. Korttelialueen reunoille on osoitettu istutettava vyöhyke ja säilytettävät puurivit. Ajoneuvoliittymät saa jatkossa järjestää tontille aiempaa vapaammin Koronakadun tai Kuitinkadun puolelta.

Yleistä pysäköintiä osoitetaan Koronakadun ja Friisinkalliontien katualueille. Koronakadun nykyinen ajoratapysäköinti poistuu ja sitä korvaamaan on esitetty kolme autopaikkaa pysäköintitaskuun. Lisäksi Friisinkalliontien varteen on esitetty uusi kolmen autopaikan mittainen pysäköintitasku. Koronakadun kääntöpaikan yhteyteen on aiemmin suunniteltu viisi uutta yleistä pysäköintipaikkaa.

Kuitinmäentien ja Friisinkalliontien katualueilta poistuvat jalankululle ja pyöräilylle osoitetut alikulut, jotka eivät ole toteutuneet. Katualueiden korttelin 22108 puoleiset rajat tarkistetaan. Koronakatua levennetään AK-korttelin kohdalla, jolloin Koronakadulle saadaan jalkakäytävä myös kadun länsipuolelle.

Sopimusneuvottelut

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

Kaavataloudelliset vaikutukset

Suunnittelualue sijaitsee olevassa kaupunkirakenteessa, johon kunnallistekniikka on jo rakennettu. Koronakadun leventäminen aiheuttaa kustannuksia, jotka tarkentuvat suunnittelun edetessä. Kaupunki saa tuloja maankäyttösopimuksesta ja asemakaavalla syntyvän korttelialueen osan myynnistä.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Korttelialueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 30.11.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 23 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottoopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottoopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottoopyyntö
- Operaattorit, lausuntoopyyntö
- Caruna Oyj, lausuntoopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntoopyyntö
- HSY, lausuntoopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- 1 322024 Koronakulma II mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 322024 Koronakulma II lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, 322024 Koronakulma II mielipiteiden jättäneiden yhteystiedot
- 322024 Koronakulma II asemakaava
- 322024 Koronakulma II Kaavaselostus

- 322024 Koronakulma II kaavaselostuksen liitteet