

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.06.2022 § 90

§ 90

Meripoiju, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 412502, 34. kaupunginosa Espoonlahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Leppäsyvä Hugo
Lahti Kaisa
Karhula Anja
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 Meripoijun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 412502,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 8.6.2022 päivätyn Meripoiju - Havsbojen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7432, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 412502,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

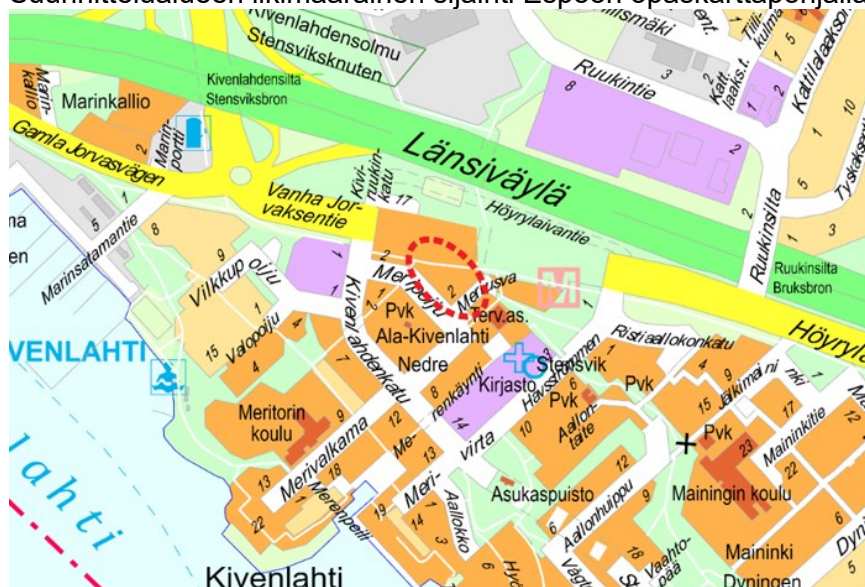
Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ratkaista pysäköinnin, ajoyhteyden ja toteuttamattoman asuinkerrostalon korttelialueen järjestelyt Kivenlahdessa sijaitsevassa korttelissa 34016. Asemakaavan muutos tehdään, koska voimassa olevan asemakaavan ratkaisujen toteuttaminen vaatisi nykytilassa laajoja teknisiä muutoksia. Tavoitteena on minimoida kaavan toteuttamisen vaikutukset korttelissa 34016 olevaan säilyvään pysäköintilaitokseen.

Asemakaavan muutoksella laajennetaan autopaikoille osoitettua korttelialuetta ja muutetaan pysäköintilaitoksen ajoyhteyttä. Lisäksi tarkastellaan uudelleen kerrostalon ja pihan sijoittumista Meriusvan varren asuinkerrostalojen korttelialueella.

Suunnittelualueen laajuus on 3 116 m². Tästä AK-korttelialuetta on 796 m² ja LPA-korttelialuetta 2 320 m². Rakennusoikeutta on AK-korttelialueella yhteensä 2 470 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta e= 3,10. Asemakaava-alueen rakennusoikeus kasvaa 170 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Meripöijy - Havsbojen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7432, käsittää korttelin 34016 sekä torialuetta, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 412502.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tullut Espoon kaupungilta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 16.3.2022.

Alueen nykytila

Suunnittelualue on osa Kivenlahden luonteeltaan rakennettua keskusta ja sijoittuu aivan metroaseman viereen. Alue sijoittuu 18.11.2020 voimaantulleeseen Kivenlahden metrokeskus -nimisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alueelle. Nykytilassa tontilla on pysäköintialue ja pysäköintilaitos, joissa sijaitsee lähialueen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden pysäköintipaikkoja rasiteoikeuksin. Asemakaavassa tontille on osoitettu kuusikerroksinen asuinkerrostalo, jota ei kuitenkaan ole toteutettu.

Suunnittelualue on pienialainen ja sijaitsee keskellä tiiviisti rakennettua ympäristöä. Alueella ei ole lainkaan luonnontilaista tai sen kaltaista aluetta eikä täten merkittäviä luontoarvoja.

Alue on yksityisessä maanomistuksessa.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uusimaa-kaavassa 2050 alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Alueen läheisyyteen on osoitettu metron linjaus sekä liityntäpysäköintialue.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu asuntoalueeksi (A). Alueella kulkee maanalainen raide. Alueen kaakkoispuolella sijaitsee keskustatoimintojen ja lähipalveluiden alue (C) sekä kaupunkikuvallisesti arvokas alue.

Alueella on voimassa Kivenlahden metrokeskus -asemakaava (lainvoimainen 18.11.2020). Korttelin 34016 itäinen osa on siinä merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle on osoitettu rakennusoikeutta

yhteensä 2 300 k-m². Korttelialueelle on osoitettu yksi kuusikerroksinen asuinkerrostalo, jonka piha suuntautuu Meriusvanaukion puolelle. Korttelin lounaisosa on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jolle saa rakentaa rakennuksen tai pihakannen alaisen tai maanalaisen pysäköintilaitoksen, jossa on enintään yksi päällekkäinen taso. Maanalaiseen laitoksen osaan on osoitettu ajoyhteys (ma-ajo) viereisen AK-korttelialueen kautta.

Suunnittelualueella on lisäksi voimassa Matinkylä-Kivenlahti metrotunnelin maanalainen asemakaava.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 7.3.2022. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 20.4.2022 mennessä. Mielipiteitä saatiin kolme kappaletta. Lausuntoja saatiin kaksi kappaletta.

Kaavahankkeesta järjestettiin Kaupunki tavattavissa -tilaisuus 28.3.2022. Tilaisuudessa asukkaita kiinnosti etenkin pysäköinnin järjestelyt Meriusvan pysäköintilaitoksessa ja Kivenlahdessa yleisemmin. Tilaisuudessa esitettiin tarkentavia kommentteja myös mm. liikenteen ja huollon järjestelyihin.

Mielipiteissä korostuivat pysäköintilaitoksen liikenteeseen ja huoltoon liittyvät huomiot. Lisäksi mielipiteissä tuotiin esiin huolia rakentamisen mittakaavasta ja virkistysalueiden riittävydestä alueella.

Mielipiteet otettiin huomioon kaavamuutokseen liittyvässä suunnittelussa varmistamalla, että kaavan mukainen ratkaisu mahdollistaa turvalliset liikenneyhteydet sekä LPA- ja AK-korttelialueiden asianmukaisen huoltamisen.

AK-korttelin rakentamisen määrä todettiin kohtuulliseksi, koska se eroaa vain vähän lainvoimaisen asemakaavan ratkaisusta. Asemakaava-alueella ei todettu nykyisellään olevan luontoarvoja. Asemakaava-alueelta on hyvät ja turvalliset yhteydet Kivenlahden virkistys- ja puistoalueille.

Kaupunginmuseon mukaan hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Caruna Espoo Oy:n lausuntoon vastattiin lisäämällä selostukseen kohta, jossa kerrotaan suunnitellusta 110 kV:n maakaapelista ja siitä kuinka se otetaan huomioon kunnallisteknisessä yleissuunnittelussa.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ratkaista pysäköinnin, ajoyhteyden ja toteuttamattoman asuinkerrostalon korttelialueen järjestelyt. Asemakaavan muutos sisältää korttelin 34016 ja katualuetta. Alueella muutetaan torialuetta autopaikkojen korttelialueeksi sekä asuinkerrostalon korttelialueen rakennusoikeutta ja kerroslukua. Asuinkerrostalon korttelialueen kokonaiskerrosalaksi osoitetaan yhteensä 2 470 k-m². Kaavamuutoksen myötä korttelin rakennusoikeus nousee yhteensä 170 k-m². Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 3 116 m². Asemakaava-alueen aluetehokkuudeksi muodostuu $e = 0,79$ ja AK-korttelin tehokkuudeksi $e = 3,10$.

Asemakaavan muutos tehdään, koska voimassa olevan asemakaavan ratkaisujen toteuttaminen vaatisi nykytilassa laajoja teknisiä muutoksia.

Tavoitteena on minimoida kaavan toteuttamisen vaikutukset olevaan pysäköintilaitokseen. Autopaikkojen korttelialuetta on tarpeen laajentaa, jotta saadaan sijoitettua Kivenlahden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden asukaspysäköinnin ratkaisuun liittyvät autopaikat. Alueen katu- ja yleisten alueiden suunnittelu on käynnissä ja kaavaratkaisu on yhteensovitettu siihen liittyvien suunnitelmien kanssa.

Asuinkerrostalon korttelialue sijoittuu Meriusvan varrelle, kortteliin 34016 kaakkoispäättyyn. Korttelialueelle osoitetaan yksittäinen seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo, jonka kannella sijaitseva piha suuntautuu Meriusvanaukion puolelle. Asuinrakennus on rakennettava kiinni kaakon puoleiseen rakennusalan sivuun. Asuinkerrostalon pohjakerrokseen ja pihakannen alle sijoitetaan autopaikkoja sekä ajoyhteys autopaikkojen korttelialueelle (ajo-1). Rakennusoikeutta osoitetaan 2 470 k-m².

Kortteliin on osoitettu pieni piha-alue, johon sijoittuvat leikki- ja oleskelualueet. Pihalle tulee olla esteetön kulkuyhteys porrashuoneesta. Pihalle on annettu määräyksissä laatuksiteereitä, ja pihalle tulee mm. istuttaa puita ja pensaita. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella kaavamääräysten mukaisesti.

Autopaikkojen korttelialue sijaitsee Meripoijun ja Meriusvan kulmauksessa. Autopaikkojen korttelialueelle sijoitettavat autopaikat ovat Kivenlahden kortteleiden asukaspysäköintipaikkoja, joita Kivenlahden metrokeskuksen rakentamisen myötä järjestellään uudelleen. Autopaikkojen korttelialue käsittää voimassa olevassa asemakaavassa autopaikkojen korttelialueelle varatun alueen sekä osan katuaukioksi tai toriksi osoitetusta alueesta. Autopaikkojen korttelialue käsittää myös nykyisin ohjeellisesti yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattua aluetta sekä puilla ja pensailta istutettavan alueen osan.

Asemakaavassa säilyy merkintä rakennusala, jolle saa rakentaa yksikerroksisen, rakennuksen tai pihakannen alaisen tai maanalaisen pysäköintilaitoksen. Tällä paikalla sijaitsee maanalainen pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksen koillispuolelle mahdollistetaan autopaikkoja maantasoon sekä sisäänkäynti maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Autopaikkojen korttelialuetta laajennetaan hieman luoteeseen.

Asemakaavassa osoitetaan ohjeellinen rakennusala muuntamolle (vm-1), joka sijoittuu autopaikkojen korttelialueelle korttelissa 34016.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutusmaksuja.

Espoon kaupunki on hakenut asemakaavamuutosta maanomistajan valtuuttamana. Asemakaavan muutos johtuu tässä tapauksessa kaupungin tarpeista.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Länsimetro Oy, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- ELY Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 1 | 412502 Meripoiju mielipiteiden yhteenveto ja vastineet |
| 2 | 412502 Meripoiju lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

Oheismateriaali

- Ei julkaista, 412502 Meripoiju mielipiteen antaneiden yhteystiedot
- 412502a Meripoiju määräykset
- 412502a Meripoiju asemakaava
- 412502a Meripoiju ajantasakaava
- 412502a Meripoiju havainnekuva
- 412502 Meripoiju kaavaselostus
- 412502 Meripoiju kaavaselostuksen liite