

Asianumero 1692/2021

Aluenumero 131509

Tornihaukantie

Asemakaavan muutos

57. Karakallio

Kortteli 57031

Muutetaan vahvistuneita asemakaavoja:

Aluenumero 131500 Hyväksytty 31.05.1968

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7385.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Leppävaaran alueella Karakalliossa Tornihaukantien ja Karakalliontien välissä korttelin 57031 tontilla 1 (os. Tornihaukantie 6).

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 8.9.2020 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 26.5.2021.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Sari Metsälä (asemakaavoitus), puh. 046 877 2772

Minna-Maija Sillanpää (maisemasuunnittelu)

Annika Tuominen (maisemasuunnittelu) puh. 040 6369410

Ville Keskisaari (liikennesuunnittelu) puh. 040 636 9903

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	6
1.1	Alueen nykytila	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	6
1.3	Suunnittelun vaiheet	7
2	Lähtökohdat	7
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	7
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	7
2.1.2	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	8
2.1.3	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	8
2.1.4	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	8
2.2	Maakuntakaava	8
2.3	Yleiskaava	9
2.4	Asemakaava	10
2.5	Rakennusjärjestys	11
2.6	Tonttijako	11
2.7	Rakennuskiellot	11
2.8	Pohjakartta	11
2.9	Maanomistus	12
2.10	Maaperä	12
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	12
2.12	Rakennettu ympäristö	13
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	13
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva	14
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	16
2.12.4	Palvelut	16
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto	16
2.13	Liikenne	16
2.13.1	Ajoneuvoliikenne	16
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily	17
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	18
2.13.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	19
2.13.5	Liikenneturvallisuus	20
2.14	Luonnonolosuhteet	20
2.15	Ympäristön häiriötekijät	21
3	Asemakaavan tavoitteet	22
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	22
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	22
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	22
4.1	Yleisperustelut	22
4.2	Mitoitus	22
4.3	Maankäyttö	23
4.3.1	Korttelialueet	23
4.3.2	Palvelut	25

4.3.3	Yhdyskuntatekninen huolto	25
4.4	Liikenne	25
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	25
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	26
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	26
4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	27
4.4.5	Esteettömyys	27
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	27
4.6	Luonnonympäristö	27
4.7	Ympäristön häiriötekijät	28
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	28
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	28
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	29
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	29
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	29
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	30
6	Asemakaavan toteutus.....	30
6.1	Rakentamisaikataulu	30
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	30
6.3	Toteutuksen seuranta	30
6.4	Sopimukset.....	30
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	31
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	31
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	31
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	31
7.2	Kaavaehdotus.....	31
7.2.1	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	31
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	31
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	31
7.5	Käsittelyvaiheet	32

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), Tornihaukantie ja 131509.

Selvitykset

- As Oy Tornihaukantie 6 viitesuunnitelma, Sigge Arkkitehdit Oy, 21.9.2022
- Tornihaukantie 6 luontoselvitys, Sitowise, 15.2.2022
- Tornihaukantie alueen 131509 asemakaavamuutos Espoo, Melu-, runkomelu ja tärinäselvitys, Sitowise, 28.4.2021
- Hulevesien hallinta tontilla 49-57-31-1, Sitowise, 4.10.2022

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualueen pinta-ala on hieman yli 14400 neliometriä (m²) ja se käsittää korttelin 57031, jolla sijaitsee kolme kuusikerroksista v. 1969 valmistunutta, v. 2019 linjasaaneerauksella remontoitua asuinkerrostaloa, asfalttipintainen laajahko paikoitusalue sekä rakennusten keskellä suojainen oleskelu- ja leikkiapiha. Asuntoja rakennuksissa on yhteensä 160. Pienimmässä olemassa olevista rakennuksista on liiketila, joka on tällä hetkellä tyhjiällä, mutta jossa aiemmin on toiminut fysioterapeutin vastaanotto. Tornihaukantieltä on kaksi ajoliittymää suunnittelualueen kiinteistölle.

Asuinrakennusoikeutta on käytetty 10200 kerrosalaneliometriä (k-m²) ja käyttämätöntä on siten 800 k-m². Lisäksi alueella on käyttämätöntä autonsäilytyspaikan rakennusoikeutta 1200 k-m².

Pohjois- ja länsipuolelta suunnittelualue rajoittuu Haukkaapuistoon. Pohjoispuolella, lähellä suunnittelualueutta kulkee Karakalliontie. Alueen itäpuolella sijaitsee yleiselle jalankululle varattu katu, Poutahaukanpolku. Eteläpuolella kulkee Tornihaukantie.

Alueen lähinaapurustossa idässä, Poutahaukanpolun toisella puolella on kuusikerroksinen asuinkerrostalokortteli, jonka molemmat kaksi kerrostaloa ovat valmistuneet 1970-luvun alussa ja joissa on peruseräremontti valmistunut hiljattain. Länsipuolella, noin 50 metrin leveään puustoisesta puistokaistaleen toisella puolella sijaitsee kaksikerroksisten rivitalojen korttelialue. Eteläsuunnassa Tornihaukantielen toisella puolella ja noin 30 metriä leveään metsäisen, jyrkkärinteisen puistokaistaleen takana on erillispientalojen kortteleita.

Noin 600 m päässä luoteissuunnassa sijaitsee Karakallion ostari, jossa kaupallisina palveluina on mm. päivittäistavarakauppa, kioski, ravintola ja parturi-kampaamo.

Karakalliontie on paikallinen kokoojaku, jonka liikenne tuottaa meluhaittaa suunnittelualueen pohjoisosaan.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden kahdeksan ja kuusi kerroksisen asuinkerrostalorakennuksen sekä neljä kerroksisen pysäköintirakennuksen sijoittuminen palveluiden ja joukkoliikenteen läheisyyteen kortteliin 57031 tiivistämällä nykyistä rakennuskantaa.

Olemassa olevien kolmen asuinkerrostalorakennusten osalta rakennusalat, kerroskorkeudet ja rakennusoikeus eivät juurikaan muutu – vain tarkentuneiden kerrosalalaskelmien ja nykyisen kerrosalalaskutavan mukaisesti kaavassa osoitetut merkinnät poikkeavat alkuperäisestä asemakaavasta.

Olemassa olevien rakennusten kerrosluku on kuusi (VI) ja rakennusoikeudet kerrosalaneliömetreinä 3830, 3830 ja 2520. Lisäksi pienimpään rakennukseen osoitetaan liiketilan rakennusoikeutta 150 k-m².

Uuden asuinkerrostalorakennuksen rakennusoikeus on 5640 k-m² ja kerrosluku vaihtelee kuudesta yhdeksään (VI - IX). Ylimmissä kerroksissa uudisrakennuksen molemmissa siivissä sallitaan talotekniikka- ja yhteistiloja. Uuden rakennuksen rakennusala on osoitettu korttelin kaakkoiskulmaan, Tornihaukantien ja Poutahaukanpolun kulmaan. Kaavamuutosalueen lounaiskulmaan on pysäköintirakennukselle osoitettu autopaikkojen korttelialueen rakennusala sekä suurin sallittu kerrosluku neljä (IV).

Tehokkuusluvaksi laskettuna tämän kaavamuutosalueen asuinkerrostalojen korttelin tehokkuus on noin $e=1,23$.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 14470 m². Asuinkerrostalojen korttelialueen pinta-ala on noin 12770 m² ja autopaikkojen korttelialueen pinta-ala on noin 1700 m². Asemakaavan muutos osoittaa alueelle kerrostaloasumisen rakennusoikeutta yhteensä 15820 k-m². Asuinrakennusoikeuden määrä kaavamuutoksella kasvaa 4820 k-m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

Aloite asemakaavan muutokseen on tullut alueen maanomistajilta. Asemakaavan muutosta on 8.9.2020 saapuneeksi kirjatulla hakemuksilla hakenut As Oy Tornihaukantie 6 ja Lehto Asunnot Oy.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 20.1.2021 kaavamuutoskohteen kaupunkisuunnittelukeskuksen työohjelmaan 2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 31.5.-29.6.2021.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Asuinrakentaminen Karakallion keskustan tuntumaan ja hyvin saavutettavan joukko liikenteen läheisyyteen tukee kestävästä liikkumisesta ja toimivan yhteiskunnan periaatteita.

2.1.2 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Suunnittelussa on huomioitu liikenteen aiheuttamat haitat, kuten meluun liittyvät näkökohdat.

2.1.3 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Kaavan yhtenäinen ja vihreä piha-alue edistää pieneltä osaltaan luonnon monimuotoisuutta. Suunnitelman mukaisen pysäköintilaitoksen puolikkaan viherkatto lisää alueen vihreää kaupunkikuvaa sekä luonnon monimuotoista ympäristöä, että sitoo merkittävästi hulevettä.

2.1.4 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

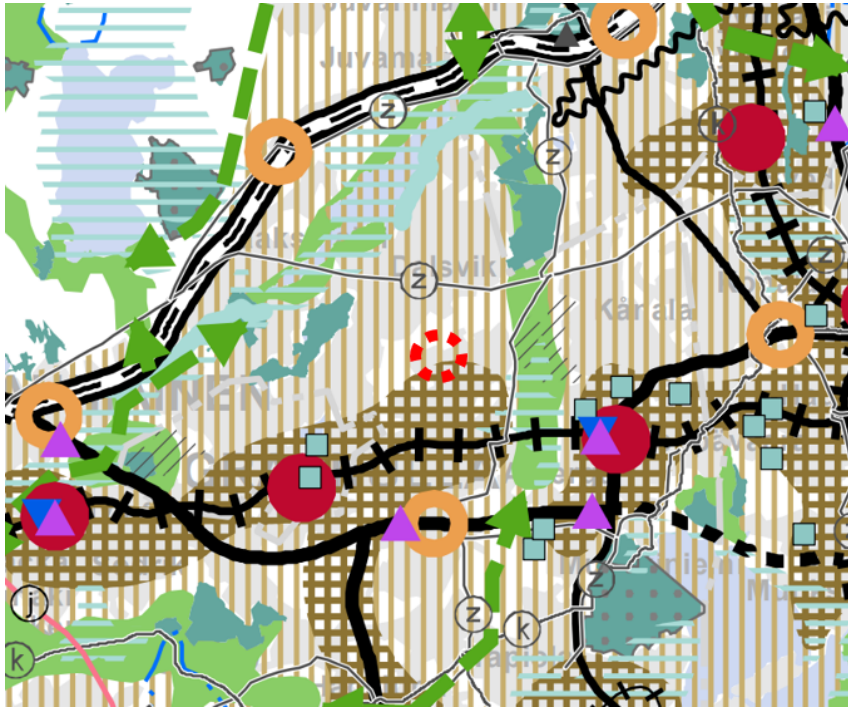
Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutusta. Kaavamuutosalue sijaitsee kaukolämpöverkon alueella, ja on kytkettävissä siihen. Kaavamuutosalueella on mahdollista hyödyntää myös maalämpöä.

2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 Uusimaa-kaavan 2050. Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan 4.9.2021 niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Uusimaa-kaavan käsittely jatkuu vielä korkeimmassa hallinto-oikeudessa.



Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuudessa kaavamuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen tuntumaan.

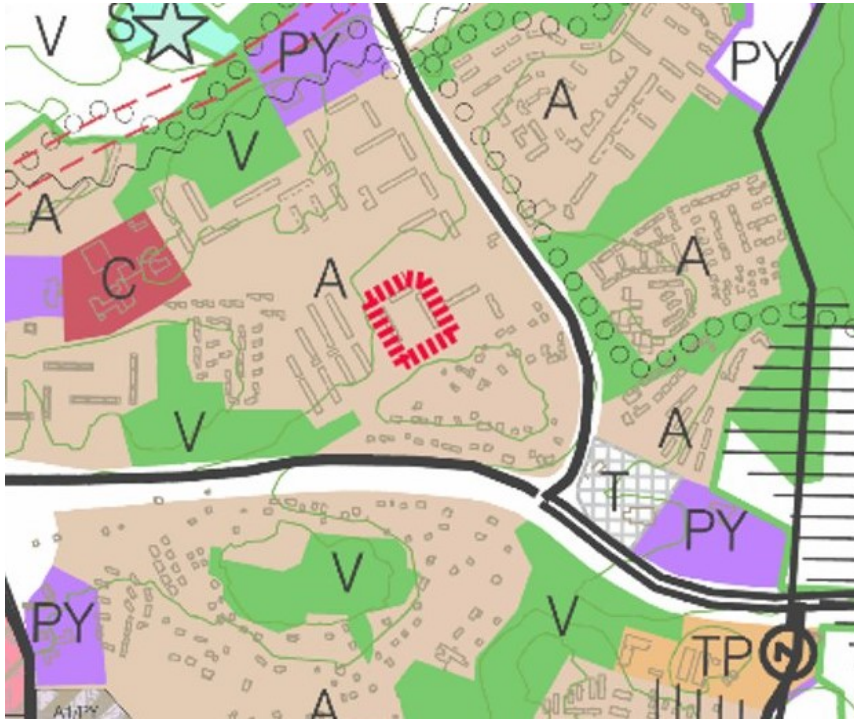
2.3

Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

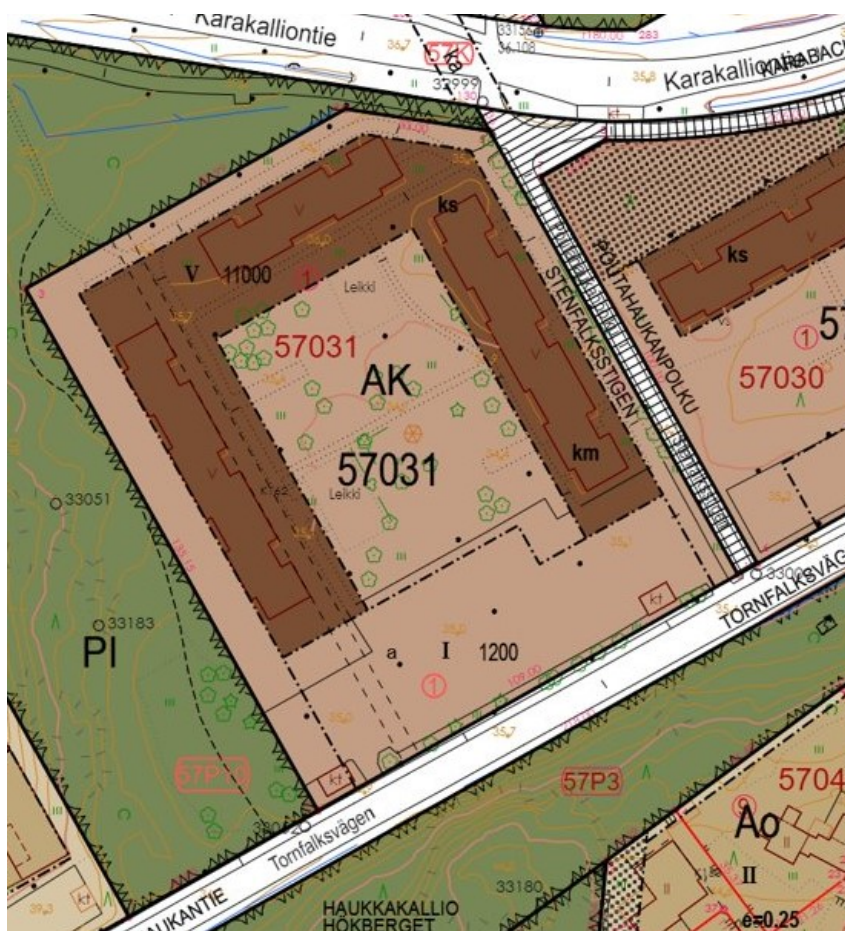
Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle.

Suunnittelualue on varattu nykyisellään säilytettäväksi alueeksi. Alueen asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa Karakallio II asemakaava (lainvoimainen 10.6.1968). Kortteli 57031 on siinä osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi. Kaavassa on rakennusalat kerrostaloille ja autonsäilytykseen. Rakennusoikeutta viisikerroksisille kerrostaloille on osoitettu 11000 k-m² ja yksikerroksiselle autonsäilytykselle 1200 k-m². Lisärakennusoikeutta myymälälle asuinkerrostalon kellarikerrokseen on 100 k-m² sekä lastentarhalle ja kerhuhuoneelle tai muiden sosiaalisen tarkoituksen tiloille on 200 k-m². Tontille tulee varata autopaikkoja siten, että kutakin asuntoa kohti on vähintään yksi autopaikka.



Ote ajantasa-asetmakaavasta.

2.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

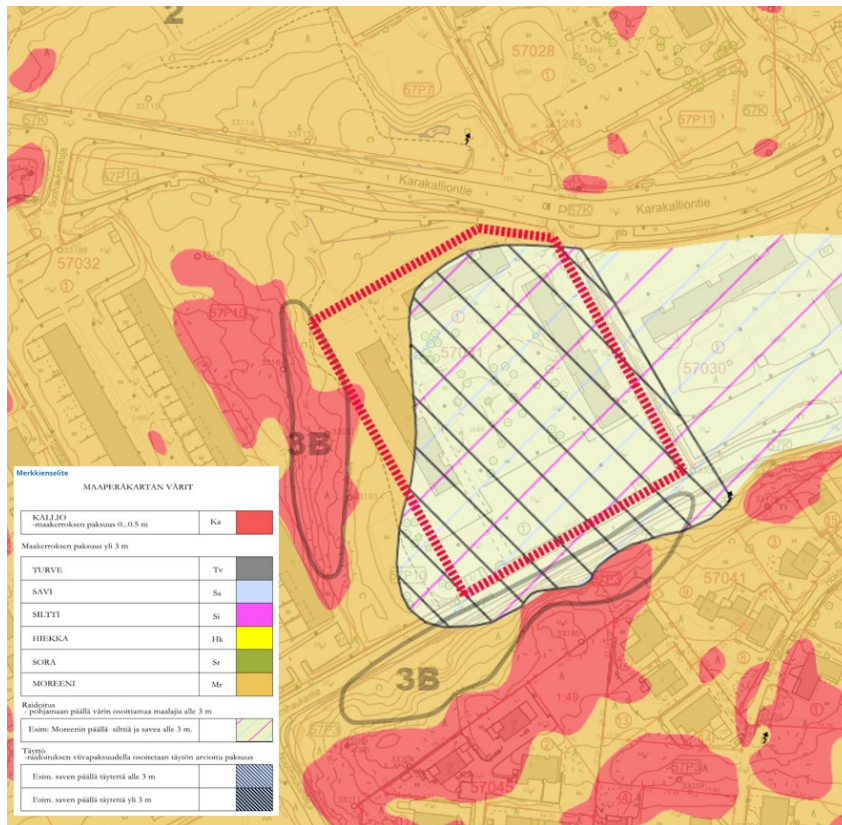
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.9 Maanomistus

Korttelin 57031 tontin 1 omistaa As Oy Tornihaukantie 6. Ympäröivät katu- ja virkistysalueet omistaa Espoon kaupunki.

2.10 Maaperä

Maaperä on suurimmilta osin siltin ja saven peittämää moreenia, mutta alueella on suurimmalla osalla täytemaata. Siltin ja saven peittämän moreenin rakennettavuusluokitus on 2 (normaalisti rakennettava). Täytemaa-alueet ovat rakentamisen kannalta erityisen haastavia niiden vaihtelevien geoteknisten ominaisuuksien vuoksi.



Ote maaperäkartasta ja rakennettavuusluokituksesta.

Kuvassa vaaleanpunaisella ja vaaleansinisellä raidoituksella on saven ja siltin peittämän moreenin alue ja mustalla viivoituksella täytemaan alue.

Kaavamuuotosalueen tontilla on tai on ollut maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa (Locus Cloud, 28.9.2021).

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

MAL 2019 -suunnitelma on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma seudun kehittämisestä vuoteen 2050. Sillä tavoitellaan

vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua, jossa kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta keskeisille alueille. Suunnitelman pohjalta on tehty valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken MAL-sopimus, jonka ensimmäisellä nelivuotiskaudella 2020–2023 Espoo on sitoutunut 1,2 miljoonan kerrosneliömetrin asuntokaavoitustavoitteeseen.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on teettänyt v. 2016 – 2017 Karakallion täydennysrakentamisesta visiotyön, jonka avulla on tutkittu täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja etsitty täydennysrakentamiseen soveltuvia paikkoja Karakallion alueelta. Visiotyötä on esitelty asukastilaisuudessa ja -työpajoissa sekä kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Viimeisin versio työstä valmistui syksyllä 2017. Vision on laatinut Tengbom Erkkisson Arkkitehdit Oy.

Alueen läheisyydessä Karakalliontien ja Rastaalantien risteyksessä, Kalasääksentien varressa vireillä oleva asemakaavan muutos asuinkerrostaloille (Karakallio II) sekä Karakallion keskustassa vireillä oleva asemakaavan muutos liike- ja asuinkerrostaloja varten (Karakallion keskusta) odottavat kaupunginhallituksen hyväksymiskäsittelyyn menoa.

Karakalliontietä tutkitaan yhtenä linjausvaihtoehtona Matinkylän ja Leppävaaran väliselle raitiotieyhteydelle.

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Karakallion kaupunginosa sijoittuu Turuntien pohjoispuolelle ja Lähderannantien itäpuolelle. Idän ja pohjoisen suuntiin sitä reunustavat laajat viheralueet. Karakallion pohjoiskärki rajoittuu Vantaan kaupungin alueeseen. Karakallio rajautuu omana kokonaisuutenaan, jonka ytimessä on itä-länsisuuntainen Karakalliontie ja Karakallion keskusta palveluineen. Karakalliontien ja Tornihaukantie eteläpuolilla sijaitsee pienet pientaloaluekokonaisuudet.

Karakallio liittyy ympäröivään liikenneverkkoon Lähderannantiehen yhdistyvän Karakalliontien ja Turuntiehen liittyvän Rastaalantien kautta. Rastaalantie jatkuu Karakallion läpi yhdistäen sen pohjoiseen Laaksoлахden kaupunginosaan. Kaavamuutosalue sijoittuu jokseenkin keskelle Karakallion kaupunginosaan.

Leppävaaran suuralueeseen kuuluva Karakallion kaupunginosa käsittää myös Rastaspuiston ja Leppäsillan asuinalueet. Karakallion asuinalue on rakentunut 1960-luvulta lähtien ja suurin osa alueen rakennuskannasta on peräisin 1960 - 1970 -luvulta. Kaupunginosassa on kerrostalojen lisäksi myös pientaloja. Karakallion asuinalueen rakennukset on sijoitettu väljästi maastoon. Väljyyden tunnetta lisäävät laajat pysäköintialueet sekä monet erikokoiset puistot korttelien lomassa.



Kuva yllä: Kartta rakennusten rakennusvuosista. Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti punaisella katkoviivalla.

Karakallion alueen asuinkerrostalojen kerroslukua vaihtelee kolmesta kuuteen (III-VI). Rakennuksissa on myös maanpäällisiä kellarikerroksia. Monet asuinkerrostaloista ovat hissittömiä. Karakalliontien länsipäähän on vuonna 2017 hyväksytty asemakaavamuutos, jossa suurin sallittu kerroslukua seitsemän ($(1/2)$ VII).

Karakallion aluekeskustasoiset palvelut löytyvät Leppävaarasta. Karakalliossa on paikalliskeskuksen palvelut ja luonto lähellä. Väestö on ikääntymässä, ja palvelujen säilyttämiseen ja asukasrakenteen laajentamiseen tarvitaan uusia asuntoja ja asukkaita.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

Kaavamuutosalue sijaitsee Karakallion keskeisen liikenneväylän, Karakalliontien eteläpuolella, Tornihaukantie varrella ja on pääosin tasainen, vihreä kerrostalotontti. Alueen käsittää korttelin 57031, joka on yksi tontti ja jolla sijaitsee kolme kuusikerroksista vuonna 1969 valmistunutta ja vuonna 2019 linjasaneerauksella remontoitua asuinkerrostaloa. Rakennuksissa ensimmäinen kerros on maanpäällinen kellarikerros. Alueella on hiekkapintainen paikoitusalue sekä rakennusten keskellä suojainen oleskelu- ja leikkihiha. Asuntoja rakennuksissa on yhteensä 160. Tornihaukantieltä on kaksi ajoliittymää suunnittelualan kiinteistöille.

Asuinrakennusoikeutta on käytetty 10200 kerrosalaneliometriä ($k\text{-m}^2$) ja käyttämätöntä on siten 800 $k\text{-m}^2$. Lisäksi alueella on käyttämätöntä autonsäilytyspaikan rakennusoikeutta 1200 $k\text{-m}^2$.

Pohjois- ja länsipuolelta suunnitteluala rajoittuu Haukkaapuistoon. Pohjoispuolella, lähellä suunnittelualuetta kulkee Karakalliontie. Alueen itäpuolella sijaitsee yleiselle jalankululle varattu katu, Poutahaukanpolku. Eteläpuolella kulkee Tornihaukantie.

Alueen lähinaapurustossa idässä, Poutahaukanpolun toisella puolella on kuusikerroksinen asuinkerrostalokortteli, jonka molemmat kaksi kerrostaloa ovat valmistuneet 1970-luvun alussa ja joissa on perusparannusremontti valmistunut hiljattain. Länsipuolella, noin 50 metrin leveään puustoisesta puistokaistaleen toisella puolella sijaitsee kaksikerroksisten rivitalojen korttelialue. Eteläsuunnassa Tornihaukantien toisella puolella ja noin 30 metriä leveään metsäisen, jyrkkärinteisen puistokaistaleen takana on erillispientalojen kortteleita.

Noin 600 m päässä luoteissuunnassa sijaitsee Karakallion ostari, jossa kaupallisina palveluina on mm. päivittäistavarakauppa, kioski, ravintola ja parturi-kampaamo. Alueelta on hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet Karakallion keskustaan ja Leppävaaran suuntaan. Koulut ja päiväkodit ovat hyvin saavutettavissa kävellen ja pyöräillen.

Karakalliontie on paikallinen kokoojatie, jonka liikenne tuottaa jonkin verran meluhaittaa suunnittelualueen pohjoisosaan.

Karakallion kaupunkikuva on yleisilmeeltään yhtenäinen ja vihreä. Karakallion asuinalue on rakentunut pääosin melko lyhyen ajan sisällä 1960- ja 1970-luvuilla. Avomeen korttelirakenteeseen rakennetut kerrostalot ovat suurimmaksi osaksi vaaleita lamellikerrostaloja, joiden korkeus vaihtelee kolmen ja kuuden (III – VI) kerroksen välillä. Pysäköinti on maantasossa. Karakallio uudistuu ja täydentyy vähitellen. Uudempi rakennuksia on jonkin verran. Alueen ominaispiirteitä voidaan pitää metsälähiömäisyyttä.



Kuva yllä: Ote ortoilmakuvasta v. 2021.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Karakallion pienalueen väkiluku vuoden 2020 lopulla oli 5417 henkilöä. Noin 50 % asukkaista on työikäistä aikuisväestöä eli iältään 25-64 -vuotiaita. Karakallion ensimmäisten, vuoden 1975 väestötietojen mukaan alueella oli tuolloin 4979 asukasta.

Karakallion on asuinvaltainen kaupunginosa, ja siellä sijaitsee lähinnä palvelutoimialan työpaikkoja. Tällä hetkellä päivittäistavarakauppoja on Karakalliossa ja sen välittömässä läheisyydessä kolme: Karakallion ostoskeskuksen lisäksi Turuntien varressa ja Karakalliontien ja Rastaalantien risteyksessä.

2.12.4 Palvelut

Karakallion julkisia palveluita ovat muun muassa musiikkipainotteinen yläkoulu, Rastaaan alakoulu, monitoimitalo Karatalo, nuorisotila, päiväkotia, asukaspuisto ja senioreiden palvelutalo. Karakallion kirkko palvelee seurakuntalaisia. Karakallio tarjoaa hyvät mahdollisuudet ulkoiluun. Lähialueen virkistyspalveluja ovat mm. Rastaaanpuisto ja Leppävaaran urheilupuisto. Kirjastopalveluita on saatavissa Leppävaaran aluekeskuksessa sekä Viharlaaksossa. Karakallion ostoskeskuksessa on tällä hetkellä kaupallisia palveluita: päivittäistavarakaupan lisäksi löytyvät kioski, ravintoloita sekä parturi-kampaamoita. Rastaalantien varressa on päivittäistavarakauppa ja laajemmat palvelut löytyvät Leppävaaran aluekeskuksesta noin 2,5 kilometrin päästä.

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä. Kaavamuutosalueella sijaitsee kiinteistöä 49-57-32-1 varten perustettu johtorasite viemärielle.

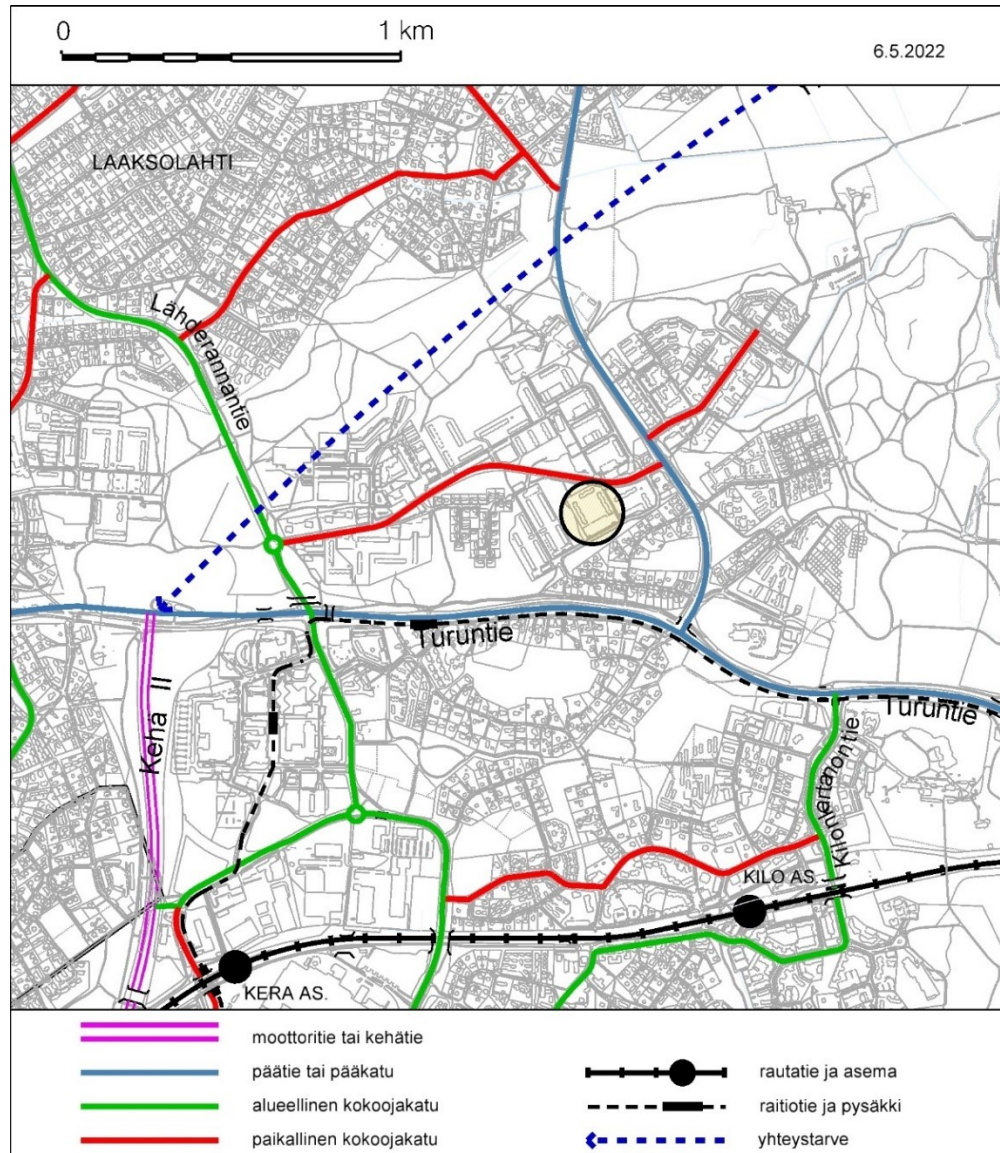
2.13 Liikenne

Asemakaavan muutosaluetta sivuaa pohjoisessa paikallinen kokoojakatu Karakalliontie ja etelässä Tornihaukantie tonttikatuyhteys, joka jatkuu länsipäädystään päättyvänä Nuolihaukantie tonttikatuyhteytenä. Alueen eteläpuolella noin 200 metrin etäisyydellä kulkee myös Turuntien pääkatuyhteys sekä idässä noin 250 metrin etäisyydellä Rastaalantien pääkatuyhteys.

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

Nykytilassa kiinteistöllä on tonttiliittymä Tornihaukantielle Poutahaukanpolun vierestä. Vuonna 2019 Karakalliontien liikennemäärä oli suurimmillaan Rastaalantien liittymän läheisyydessä noin 5200 ajoneuvoa arkivuorokautena. Turuntien liittymällä liikennemäärä oli noin 17500 ajoneuvoa arkivuorokautena (v. 2019) sekä Rastaalantiellä Karakalliontien liittymässä noin 10 000 ajoneuvoa arkivuorokautena (v. 2019). Tornihaukantie liikennemäärä on arvioitu melko maltilliseksi, alle 1000 ajoneuvoksi arkivuorokautena.

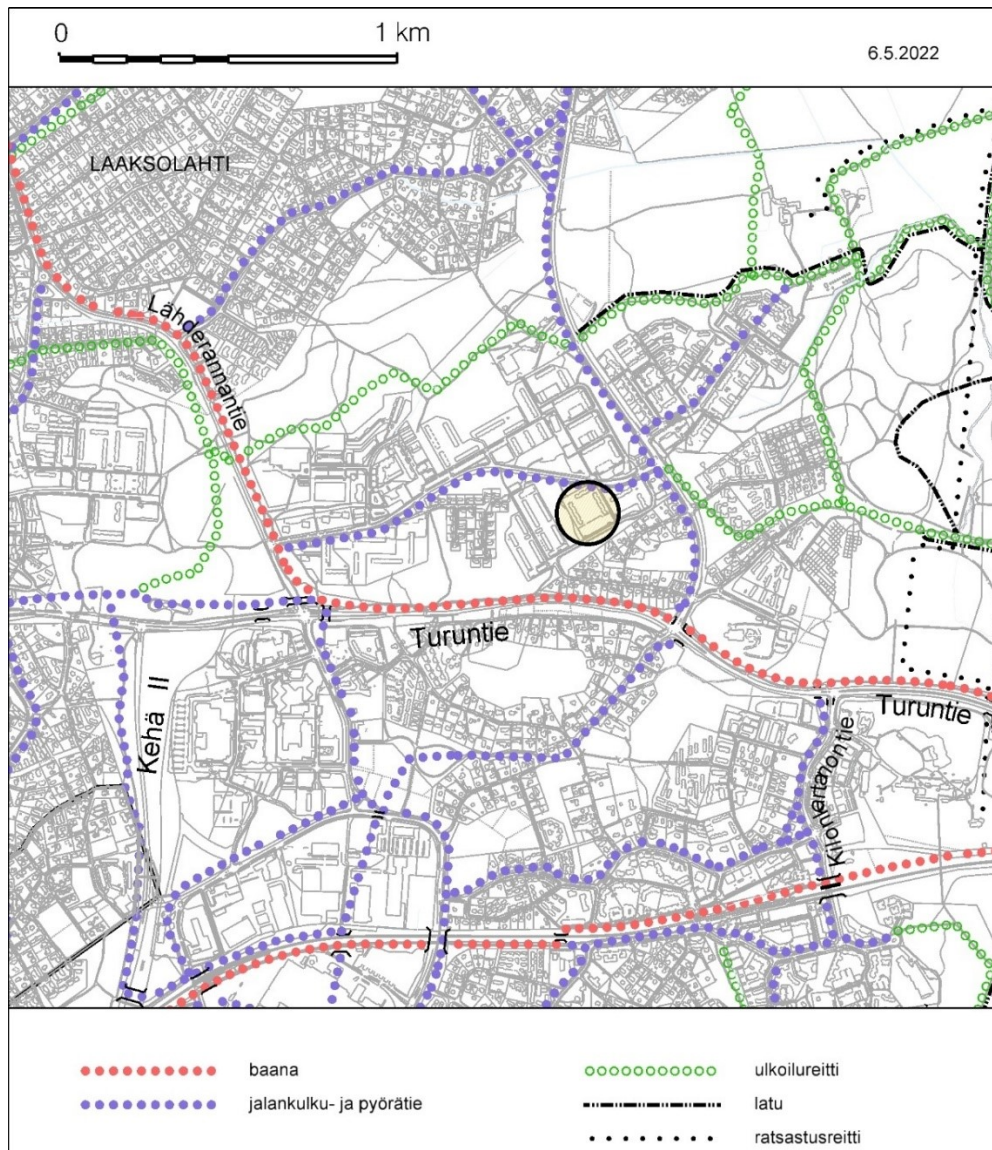
Tornihaukantie ja sen jatkeena oleva Nuolihaukantiin katuyhteys muodostavat päättyvän kokonaisuuden. Yhteyksien liikenne koostuu pääsääntöisesti alueen kiinteistöjen liikenteestä.



Kuva Suunnittelualueen sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Tornihaukantiin pohjoisreunalla kulkee jalkakäytävä, joka liittyy Karakalliontien jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyksiin sekä Tornihaukanpolkuun. Nuolihaukantiin jalankulku ja pyöräiliikenne kulkevat ajoradalla. Lisäksi kaava-alueella sivuaa sen itäpuolelta Poutahaukanpolun yhdistetty jalankulun ja pyöräliikenteen yhteys. Karakalliontiin ei ole nykytilassa jatkuvaa yhtäjaksoista jalankulun ja pyöräliikenteen reittiä. Jalankulku ja pyöräiliikenne kulkevat Karakalliontiin vaihtelevasti kadun varressa, viereisten tonttikatujen ja raittien sekä puistoreittien kautta. Rastalantiin ja Turuntien varressa kulkevat nykytilassa yhdistetyt jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet.



Kuva Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräliikenteen tavoiteverkossa.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kiinteistön pysäköinti on järjestetty tontilla maantasopysäköintinä. Nykytilassa tontilla on noin 120 autopaikkaa. Ajantasaisen asemakaavan mukaisesti autopaikkoja tulee varata yksi autopaikka kutakin asuntoa kohden sekä yksi autopaikka liiketilojen huoneistoalan 50 m² kohden. Kiinteistön tonttiliittymä sijoittuu Tornihaukantielle kiinteistön kaakkoiskulmaan, Poutahaukanpolun vierelle. Kiinteistön jätehuolto on järjestetty jätekatokseen, tonttiliittymän läheisyyteen.

Tornihaukantiellä on sallittu kadunvarsipysäköinti kadun etelälaidassa. Lisäksi yleistä pysäköintiä on lähialueella suunnittelualan pohjoispuolella, noin 100 metrin etäisyydellä Suohaukankujalla sekä Poutahaukankujalla.

2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Karakalliontiellä noin 50 metrin etäisyydellä kiinteistöstä. Myös Rastaalantien ja Turuntien linja-autopysäkit ovat melko lähellä noin 300 - 400 m etäisyydellä kaava-alueesta. Alue sijaitsee myös hieman yli kilometrin etäisyydellä Kilon juna-asemasta.

Karakalliontien linja-autolinjat:

200: Elielinaukio - Leppävaara - Espoon keskus

214: Leppävaara - Karakallio - Rastaala - Jupperi

224: Leppävaara - Kauniainen - Espoon keskus - Tuomarila

225: Leppävaara - Karakallio - Viherlaakso - Lippajärvi - Högnäs

225K: Leppävaara - Kilo - Karakallio - Viherlaakso - Lippajärvi - Högnäs

235N: Elielinaukio - Leppävaara - Espoon keskus - Kuurinniitty

Turuntien linja-autolinjat:

227: Leppävaara - Lippajärvi - Jorvi

236: Leppävaara - Viherlaakso - Kalajärvi - Serena

236B: Leppävaara - Viherlaakso - Vanhakartano

236V: Leppävaara - Viherlaakso - Koskelo - Kalajärvi - Serena

239: Leppävaara - Viherlaakso - Perusmäki - Kalajärvi

532: Matinkylä - Suurpelto - Kera - Leppävaara

Rastaalantien linja-autolinjat:

200: Elielinaukio - Leppävaara - Espoon keskus

214: Leppävaara - Karakallio - Rastaala - Jupperi

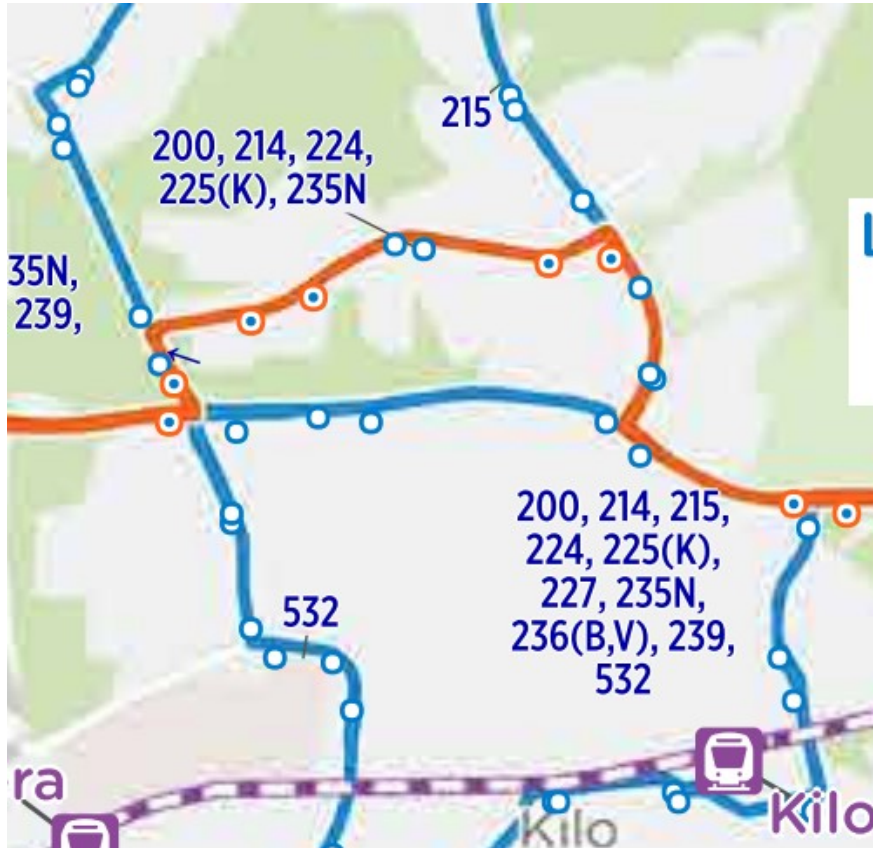
215: Leppävaara - Jupperi - Lähderanta

224: Leppävaara - Kauniainen - Espoon keskus - Tuomarila

225K: Leppävaara - Kilo - Karakallio - Viherlaakso - Lippajärvi - Högnäs

229: Leppävaara - Karakallio - Viherlaakso

235N: Elielinaukio - Leppävaara - Espoon keskus - Kuurinniitty



Kuva Ote Espoon ja Kauniaisten linjakartasta, 15.8.2022 - 13.8.2023 (HSL)

2.13.5 Liikenneturvallisuus

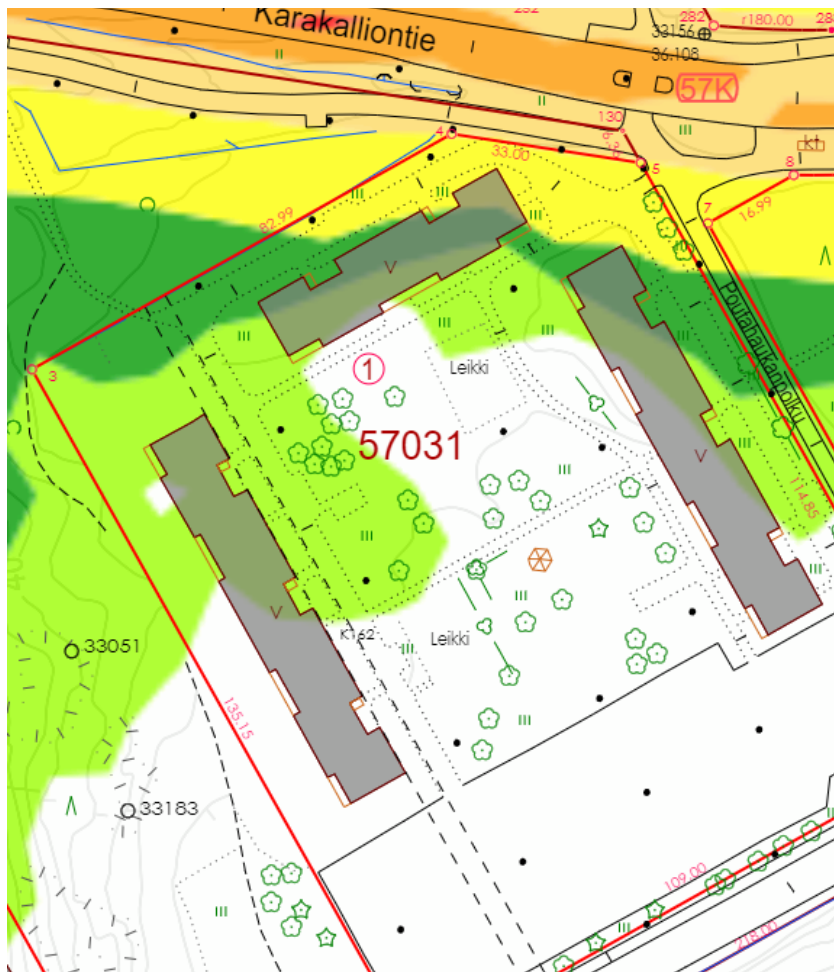
Tornihaukanktien suuntaan Karakalliontien liittymästä on osoitettu 30 km/h alueellinen nopeusrajoitus. Kadun alkuosan mutkitteleva geometria ja kadun keskivaiheille sijoituvan ajoratapysäköinti muodostavat osaltaan katutilaa, jonka voidaan ajatella laskevan kadun nopeuksia. Lisäksi kadulla on erillinen jalkakäytävä. Nykyisen tonttiliittymän kohdalla kadulle on melko hyvät näkemäolosuhteet.

2.14 Luonnonolosuhteet

Alueelle on laadittu luontoselvitys (17.6.2021 Sitowise). Kiinteistön alue koostuu rakennetuista pinnoista sekä istutetuista alueista, luonnonympäristön kaltaisia osia ei kiinteistöllä ole. Kiinteistön alueella ei ole erityisesti huomioitavaa lajistoa tai luontotyyppejä. Kiinteistön länsipuoleinen metsikkö on muutoin tavanomaista, mutta puusto on osin vanhaa ja metsäkaistaleen eteläosassa on pienialainen kulttuurivaikutteinen lehto. Selvitysalueen linnusto on tavanomaista eikä alueella ole linnustollisesti huomionarvoisia kohteita. Selvitysalueella ei esiinny liito-oravaa tai lajin elinympäristöveroston kannalta huomioitavia kohteita.

2.15 Ympäristön häiriötekijät

Kiinteistö sijaitsee melko lähellä Karakalliontieta ja kiinteistön koilliskulmassa Karakalliontien äänet ulottuvat kiinteistön alueelle. Nykytilanteessa kiinteistön alueelle jää kuitenkin runsaasti tilaa melulta suojattuun oleskeluun.



Kuva Ote vuoden 2017 melukartasta, tieliikenteen aiheuttama keskiäänitaso (suuntaa antava päivämelu) (Trimble Locus Cloud, Espoon kaupunki).

Melukartassa tummanoranssi väri kuvaa 65 - 70 dB, oranssi väri 60 - 65 dB, keltainen väri 55 - 60 dB, tummanvihreä väri 50 - 55 dB ja vaaleanvihreä väri 45 - 50 dB päiväaikaista keskiäänitasoa.

Perustuen HSY:n ilmanlaatuviyöhykemenetelmään on nykytilassa ilmanlaadun arvioitu olevan alueella hyvä.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on toteuttaa laadukasta, täydennysrakentamista asuinkerrostalojen kortteliin hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Kaavamuutoshakijoiden tavoitteena on uusi rakennuspaikka uudelle asuinkerrostalolle sekä koko kaavamuutosaluetta palveleva pysäköintilaitos. Alueen nykyinen rakennuskanta säilyisi ennallaan.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Kaavamuutos tiivistää kaupunkirakennetta mahdollistaen asumista hyvän saavutettavuuden alueella MAL -sopimuksen mukaisesti. Muutos parantaa osaltaan Karakallion palveluiden kehittymisedellytyksiä asukasmäärää lisäämällä.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden kahdeksan ja kuusi kerroksisen asuinkerrostalorakennuksen sekä neljä kerroksisen pysäköintirakennuksen sijoittuminen palveluiden ja joukkoliikenteen läheisyyteen kortteliin 57031 tiivistämällä nykyistä rakennuskantaa.

Olemassa olevien kolmen asuinkerrostalorakennusten osalta rakennusalat, kerroskorkeudet ja rakennusoikeus eivät juurikaan muutu – vain tarkentuneiden kerrosalalaskelmien ja nykyisen kerroslukulaskutavan mukaisesti kaavassa osoitetut merkinnät poikkeavat alkuperäisestä asemakaavasta.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 14470 m². Asuinkerrostalojen korttelialueen pinta-ala on noin 12770 m² ja autopaikkojen korttelialueen pinta-ala on noin 1700 m².

Kokonaiskerrosala on 15820 k-m², josta olemassa olevien rakennusten kerrosala on 10180 k-m², uuden asuinkerrostalon rakennusoikeus on 5640 k-m² ja olemassa olevan rakennuksen liiketila 150 k-m². Tehokkuusluvaksi laskettuna tämän kaavamuutosalueen asuinkerrostalojen korttelin tehokkuus on noin e=1,23.

Olemassa olevien kerrostalojen osalla on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 800 m², joka kaavamuutoksella poistuu ja lisätään uutta asuinrakentamisen kerrosalaa 5640 k-m². Asuinrakentamisen kerrosala kasvaa siis 4820 k-m².

Kaavamuutoksella poistuu lastentarha-, kerhuhuone- tai muihin sosiaalisiin tarkoituksiin käytettävää tilaa 200 k-m². Voimassa olevassa kaavassa on osoitettu myymälätilaa 100 k-m², kaavamuutoksella myymälätila muutetaan liike-, palvelu- ja työtilaksi ja samalla se kasvaa 50 k-m².

Autonsäilytyksen rakennusoikeutta poistuu 1200 k-m². Autopaikkojen korttelialueelle ei kaavamuutoksessa osoiteta rakennusoikeutta. Pysäköintirakennuksen rakentamista ohjataan rakennuslupalla ja suurimmalla sallitulla kerrosluvulla.

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 113 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalorakennusten korttelialue (AK)

Olemassa olevien kolmen asuinkerrostalorakennusten osalta rakennusalat, kerroskorkeudet ja rakennusoikeus eivät juurikaan muutu – vain tarkentuneiden kerrosalalaskelmien ja nykyisen kerroslukulaskutavan mukaisesti kaavassa osoitetut merkinnät poikkeavat alkuperäisestä asemakaavasta.

Olemassa olevien rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kuusi (VI) ja rakennusoikeudet kerrosalaneliömetreinä 3830, 3830 ja 2520. Lisäksi pienimpään olemassa olevaan rakennukseen osoitetaan liike-, palvelu- tai työtilan rakennusoikeutta 150 k-m².

Uuden asuinkerrostalorakennuksen rakennusoikeus on 5640 k-m² ja kerrosluku vaihtelee kuudesta yhdeksään (VI - IX). Ylimmissä kerroksissa uudisrakennuksen molemmissa siivissä sallitaan talotekniikka- ja yhteistiloja. Uuden rakennuksen rakennusala on osoitettu korttelin kaakkoiskulmaan, Tornihaukantien ja Poutahaukanpolun kulmaan. Kaavamuutosalueen lounaiskulmaan on pysäköintirakennukselle osoitettu autopaikkojen korttelialueen rakennusala sekä suurin sallittu kerrosluku neljä (IV).

Rakentamistapamääräyksen mukaan rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja julkisivut tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkealaatuisina. Asuinrakennukset tulee toteuttaa vaaleina kiviainespintaisina. Talousrakennuksissa ja katoksissa tulee olla hulevesiä viivyttävä viherkatto. Ilmanvaihtokonehuoneet sekä muu talotekniikka tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Tonttien leikkipaikat, jätehuoltotilat, huoltoajoyhteydet, autopaikat, pelastusreitit ja hulevesijärjestelyt saa kiinteistöjen välisin sopimuksin toteuttaa myös naapurikiinteistön alueelle. Piha-alue tulee toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaoista riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina on istutettava. Pihan yleisilmeen tulee olla vehreä. Leikki- ja oleskelualueet tulee erottaa pensasistutuksin liikennöitävistä alueen osista. Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää.

Hulevesien hallinnasta on kaavamääräys. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä viivytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Hulevesiä viivytetään myös pysäköintilaitoksen viherkatolla. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

Raideliikenteen maaperään aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa. Ennustetilanteessa raitiotien muodostaman huippuäänitason osalta suunnittelualueen koilliskulman rakennuksiin kohdistuu voimakkaampi melutaso. Kaavassa on merkintä kyseisen rakennusalan sivut, joiden ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen (34dB).

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Kaavamuutosalueen lounaiskulmaan on pysäköintirakennukselle osoitettu autopaikkojen korttelialueen rakennusala sekä suurin sallittu kerrosluku neljä (IV). Alueella on lisäksi merkintä (57031), mikä osoittaa korttelin, jonka käyttöön autopaikkojen alue on tarkoitettu.

Kaavassa on määräys mm. rakentamistavasta. Pysäköintirakennuksen julkisivujen laatuun ja kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja julkisivut tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkealaatuisina. Ilmanvaihtokonehuoneet sekä muu talotekniikka tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria. Puolet paikoitusrakennuksen ylimmästä tasosta tulee toteuttaa viherkattoisena.

Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

Raideliikenteen maaperään aiheuttama värinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

4.3.2 Palvelut

Pienimpään olemassa olevista kerrostaloista, tontin pohjoisosassa osoitetaan liike-, palvelu- ja työtilaa 150 k-m². Tila soveltuu esimerkiksi fysioterapia- tai toimistokäyttöön.

4.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto

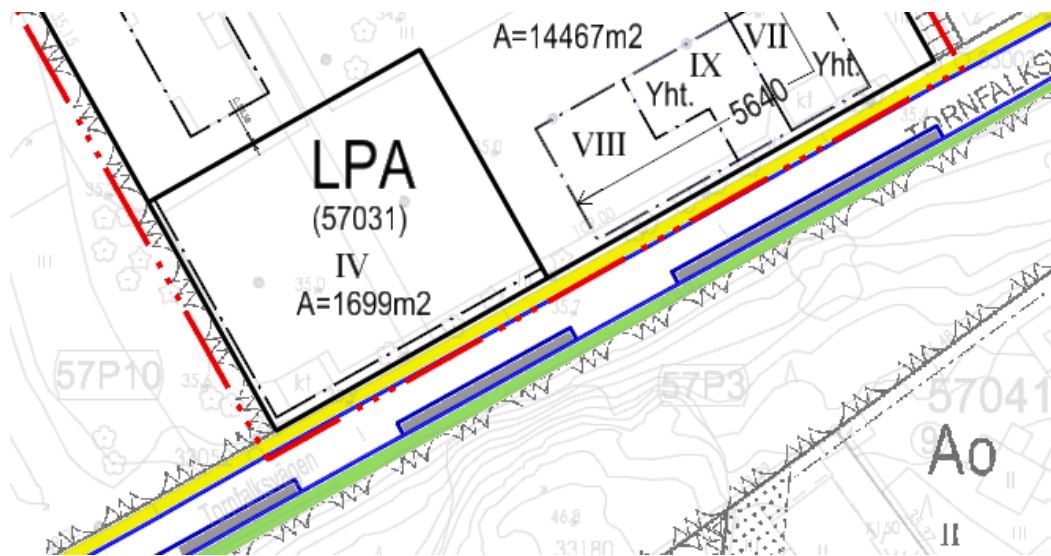
Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin yhdyskuntatekniikan verkostoihin. Kaavamuutoksen toteuttaminen vaatii osaa johtolinjoista siirrettäväksi ja rasitesopimuksen muuttamista.

Hulevesien viivytystä varten alueella tehdään umpinainen säiliö rakenne, jonka tilavuus on asemakaavassa määritetyn mitoitusperusteen mukainen. Jos vesimäärä ylittää viivytysrakenteiden säiliöintikapasiteetin, vettä johdetaan pois purkuputken lisäksi ylivuotoputken kautta. Mikäli hulevesiviemäri ei vedä esimerkiksi tukkeutumisen tai poikkeuksellisen runsaan sateen takia, vesi nousee ritiläkaivosta pihapainanteisiin. Ääritilanteessa vettä alkaa ohjautua tulvareittejä alueen keski- ja lounaisosien viheralueille sekä etelään Tornihaukantielle. Maanpinnan muotoilu tehdään erillisen pintantasaussuunnitelman mukaisesti siten, ettei vesi pääse tulvimaan rakennuksiin.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualueen katuverkko säilyy ennallaan. Kiinteistön nykyinen tonttiliittymä poistuu ja kohta jää palvelemaan autoliikenteen osalta pelastusliikenteen ajoyhteytenä. Uusi tonttiliittymä sijoittuu Tornihaukantielle, kiinteistön lounaisosaan, kadun suoralle osuudelle. Lisäksi kiinteistön eteläreunan keskiosaan jää yhteys tontille ajoon, joka palvelee esimerkiksi kiinteistön jätehuoltoa. Tornihaukantien kadunvarsi-pysäköinti katkaistaan tarvittavilta osin liittymien kohdilta. Kiinteistön autoliikenne liittyy laajempaan katuverkkoon Tornihaukantien ja Karakalliontien kautta.



Kuva Periaate mahdollisista muutostarpeista Tornihaukantie kadunvarsipysäköinnin järjestämisessä.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelualan ympäristön jalankulun ja pyöräiliikenteen yhteydet pysyvät ennallaan. Jalankulun ja pyöräiliikenteen yhteydet tontille on mahdollista järjestää edelleen Tornihaukantie, Poutahaukanpolun ja Karakalliontie kautta. Kiinteistö säilyy pohjoisosassa ennallaan ja mahdollistaa täten esimerkiksi jalankulun ja pyöräiliikenteen kehittämisen Karakalliontiellä.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Tontin nykyinen pysäköintialue ja jätepiesti jäävät suunnitellun rakentamisen alle ja korvaantuvat kiinteistön lounaisosaan rakennettavalla pysäköintilaitoksella sekä piha-alueelle sijoittuvilla jätteiden syväkeräyssäiliöillä. Pysäköintilaitokseen sijoittuu myös pyöräpysäköintiä. Tornihaukantie kadunvarsipysäköinti on yhä mm. alueella vierailijoiden käytössä. Lisäksi aluetta palvelevat Suohaukankujan ja Poutahaukankujan yleisen pysäköinnin alueet.

Kiinteistön autopaikkainormi päivitetään siten, että autopaikkoja rakennetaan 1 autopaikka / 85 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa / asunto. Lievennyksiä autopaikoista on mahdollista toteuttaa kohteessa perustuen keskitetyn pysäköinnin järjestämiseen nimeämättömyysperiaatteella tai / ja järjestämällä kohteeseen yhteiskäyttöautopalvelu. Nimeämättömyysperiaatteeseen perustuen voidaan asemakaavan vähimmäisautopaikkavaatimuksen velvoittamasta autopaikkamäärästä vähentää enintään 10 prosenttia autopaikkojen kokonaismäärästä, kun pysäköintiä varten myönnetään pysäköintioikeuksia lieventämätön määrä. Yhteiskäyttöautojen osalta tontin omistajan tai haltijan osoittaessa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavoin varaavansa yhtiön asukkailla yhteiskäyttöautojen käyttämättömyyden, voidaan asemakaavan vähimmäisautopaikkavaatimuksen velvoittavasta

autopaikkamäärästä vähentää korkeintaan 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikka kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 prosenttia autopaikkojen kokonaismäärästä. Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee esittää palvelun toimivuus kohteessa. Tontin omistajan tai haltijan tulee osoittaa sitoutuminen yhteiskäyttöautojärjestelmään. Kaavan tilavaraus on mitoitettu ilman pysäköinnin lievennyksiä.

Polkupyöräpaikkoja kohteeseen tulee rakentaa yksi polkupyöräpaikka / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 polkupyöräpaikkaa asuntoa kohden. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat sijoitetaan katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloissa osoitetaan paikkoja lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin.

Kiinteistön uuden asuinrakennuksen pelastusliikenteelle sijoitetaan kiinteistön alueelle kaksi nostopaikkaa sisäpihan ja Poutahaukanpolun puoleisille reunustoille. Kohteen varatiejärjestelyt perustuvat hybridimalliin, jossa Tornihaukantien puoleisen sivun varatiet on kaavailtu järjestettäväksi perustuen omatoimiseen pelastautumiseen.

4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Alue tukeutuu jatkossakin Karakalliontien, Rastaalantien ja Turuntien linja-autoliikenteen yhteyksiin. Myös Kilon juna-asema on hieman yli kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Tulevaisuudessa Karakalliontielle on kaavailtu myös mahdollisesti Mäntylän ja Leppävaaran välisen raitiotien reittiä.

4.4.5 Esteettömyys

Kiinteistö liittyy olemassa olevaan katuverkkoon ja raitteihin. Liittymäkohtien osalta suunnittelualueella ei ole merkittäviä korkeuseroja. Maltilliset korkeusvaihtelut verkolla luovat osaltaan mahdollisuuden alueella esteettömään liikkumiseen myös joukkoliikenteen pysäkkien suuntaan.

Uuteen pysäköintilaitokseen sijoittuu myös liikkumisesteisten pysäköintipaikkoja. Paikkoja sijoittuu useampaan kerrokseen hissiyhteyden läheisyyteen.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Kaavamuuotosalueen tontilla on tai on ollut maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa, minkä vuoksi kaavassa veloitetaan selvittämään maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja tarvittaessa puhdistamaan maaperä ennen rakentamiseen ryhtymistä.

4.6 Luonnonympäristö

Kaava-alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Nykyiset pysäköintikentän etelälaidalla kasvavat puut joudutaan todennäköisesti poistamaan kaavan toteutuessa. Korttelin sisäpihalle kuitenkin jää istutuksia ja puustoa ennalleen ja sisäpiha muodostaa yhtenäisen vehreän kokonaisuuden. Korttelin hulevesien käsittelyä kehitetään

nykyisistä olosuhteista. Kaavassa on annettu määräys hulevesien viivyttämisestä korttelialueella.

4.7 Ympäristön häiriötekijät

Kiinteistön osalta tarkasteltiin liikenteen melutilannetta myös tulevaisuuden ennustetilanteessa vuonna 2050. Lisäksi analysoitiin raitiotien tärinä- ja runkomelun mahdollista vaikutusta suunnittelualueeseen.

Ennustetilanteessa alueelle kantautuu Karakalliontien ääniä. Kiinteistön keskiosaan jää kuitenkin runsaasti melulta suojattua tilaa oleskeluun. Rakennusten julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ovat maltillisia. Raitiotien muodostaman huippuäänitason osalta suunnittelualan koilliskulman rakennuksiin kohdistuu voimakkaampi melutaso, jolle suositellaan melusuojausta. Koilliskulmaan voi kohdistua tulevaisuudessa myös tärinän ja runkomelun vaikutusta, jonka vaikutus on hyvä huomioida. Sekä melusuojaus että tärinän ja runkomelun vaikutus voidaan huomioida esimerkiksi asuinrakennuksen isompien saneerausten yhteydessä.

Alueen melu- sekä runkomelu ja tärinäselvitys ovat kaavaselostuksen liitteenä.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

Vaikutusalueena ovat suunnittelualue ja sen lähiympäristö.

Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan hankkeen vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, luonnonympäristöön ja maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen.

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Lähimpien naapuritalojen asukkaissa muutos saattaa herättää kielteisiäkin tunteita, koska alue voidaan mieltää jo valmiiksi rakentuneeksi. Suuria muutoksia omassa lähiympäristössä ei ole ehkä osattu odottaa, ja niihin sopeutuminen voi tuntua vaikealta. Rakennusaikana aiheutuu myös jonkin verran melua yms. häiriötä, mutta haitta on tilapäinen. Laadukkaalla täydennysrakentamisella on yleisesti ottaen paljon positiivisia vaikutuksia alueen arvoon ja imagoon.

Ratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta suunnittelualan ulkopuolisten ihmisten asuinoloihin. Uusi rakentaminen muuttaa kuitenkin joidenkin ihmisten ikkunanäkymiä.

Kaavaratkaisun myötä syntyvät uudet asunnot palveluiden ja joukkoliikenteen läheisyydessä monipuolistavat Karakallion asuntotarjontaa ja lisäävät hissillisten asuntojen määrää kaupunginosassa. Näin liikkumisesteisten henkilöiden toimintamahdollisuudet paranevat. Muutoksella on todennäköisesti vaikutusta myös kaupunginosan väestön ikärakenteeseen.

5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Hulevesien määrä alueella tulee kasvamaan, sillä vettä läpäisemättömän pinnan ala kasvaa. Tontin maapohja on pääsääntöisesti huonosti vettä läpäisevää. Osa hulevesistä haihtuu tai suotautuu kasvukerrokseen tai maan pintakerrokseen, että läpäisevien pintojen kautta. Loput hulevedet tontin rakennettavalta alueelta johdetaan viivytysrakenteiden kautta yleiseen hulevesiviemäriin. Pysäköintilaitoksen viherkatto pidättää valuntaa kovalla sateella. Hulevesien määrällisestä viivyttämisestä määrätään kaavamääräyksiin.

Uudet rakennukset ja pysäköintilaitos muuttavat avoimen alueen tuulisuutta ja pienilmastoa muodostaen suojaisan sisäpihan. Nykyisen avoimen pysäköintialueen reunassa oleva puusto poistuu.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavalla on vähäistä vaikutusta luontoon. Kaava-alueella ei sijaitse varsinaista luonnonympäristöä. Nykyiset pysäköintikentän etelälaidalla kasvavat puut joudutaan todennäköisesti poistamaan kaavan toteutuessa. Korttelin laajalle sisäpihalle kuitenkin jää istutuksia ja puustoa ennalleen.

Nykyinen maantasossa oleva pysäköinti poistuu ja pysäköinti siirtyy pysäköintilaitokseen. Puolet pysäköintilaitoksen ylimmästä tasosta ja pihakatosten katot toteutetaan viherkattoisina. Kaavalla on positiivisia vaikutuksia syntyvien hulevesien määrään ja laatuun, sillä kaavassa veloitetaan viivyttämään ja suodattamaan hulevesiä.

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Rakennusoikeuden lisääminen nostaa kaavamuutosalueen arvoa. Muutos lisää asuista valmiin kunnallistekniikan alueella hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Kaavamuutoksen hyväksyminen mahdollistaa maankäyttöneuvottelujen perusteella sovittujen korvausten keräämisen kaupungille.

Kehittyvä maankäyttö tuo alueelle uusia liikenneväylien ja -yhteyksien käyttäjiä. Alueen uudet asukkaat ovat kuitenkin pääsääntöisesti alueen lähiliikenneverkon vakikäyttäjiä ja oppivat todennäköisesti tuntemaan kotipaikkansa liikenneympäristön hyvin. Uuden maankäytön tuottama liikennemäärien kasvu katuverkolle on myös melko vähäistä. Liikenne on myös kauttaaltaan alueen sisäistä liikennettä.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Täydennysrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta nykytilanteeseen ja voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Karakallio vahvistuu asumisen alueena. Uusien asuntojen rakentamisella ja uusilla asukkailla varmistetaan alueen toimivuutta sekä parannetaan palvelujen ja joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.

Asemakaavamuutoksen myötä asuinkerrostalokorttelia täydennetään uudella asuinkerrostalolla sekä paikoitusrakennuksella. Tämä muuttaa osaltaan kaupunkikuvaa ja näkymiä Tornihaukantiellä kaavamuutosalueen paikoitusalueen poistuessa ja uusien rakennusten sijoituessa lähelle kadun reunaa.

Kaavalla on vaikutuksia maisemaan. Alueen ympäristö muuttuu avoimemmasta rakennetummaksi. Katujen suuntaan näkyvä puusto vähenee tai poistuu sekä katutila rajautuu aiempaa tiukemmin. Korttelin asunnoille säilyy vehreä ja suojaisa sisäpiha korttelin keskelle. Ylemmistä kerroksista katsottuna vehreitä näkymiä tuovat myös pihakatosten viherkatot ja pysäköintilaitoksen osittainen viherkatto.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Rakentaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Yksityisessä omistuksessa olevan alueen rakentamisesta päättää alueen omistaja.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Rakentaminen toteutetaan kaavamääräysten mukaisesti.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutumista rakennushankkeiden osalta valvovat kaupungin rakennuslupaviranomaiset.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 31.5. - 29.6.2021.

7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä MRA 30 §:n mukaan. Määräaikaan mennessä jätettiin yksi mielipidettä ja saatiin yksi lausunto. Mielipiteeseen ja lausuntoon on laadittu erilliset vastineet.

Mielipiteen pääkohdat koskivat rakentamisen kokoluokkaa ja alueen kaupunkikuvaan sopivuutta. Lausunnossaan Caruna Espoo Oy toi esille alueella sijaitsevaa johtoverkkoa ja toivovat mahdollisuutta antaa lausuntonsa kaavaehdotusvaiheessa.

Suunnitelmaa on kehitetty mm. rakennuksen toisen osan runkosyvyyttä on pienennetty ja kattoa porrastettu.

7.2 Kaavaehdotus

Alueelle laadittuja suunnitelmia on kehitetty maanomistajan toiveiden, kaavoitustyön yhteydessä laadittujen selvitysten sekä suunnitelmista saadun palautteen perusteella.

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus viedään syksyllä 2022 kaupunkisuunnittelulautakuntaan hyväksyttäväksi nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Lehto Asunnot Oy
- Sigge Arkkitehdit Oy
- As Oy Tornihaukantie 6 / Isännöitsijä

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Sari Metsälä, asemakaavainsinööri
- Kati Kinnunen, suunnitteluinsinööri (liikenne)
- Ville Keskisaari, suunnitteluinsinööri (liikenne)
- Minna-Maija Sillanpää, masema-arkkitehti
- Annika Tuominen, maisema-arkkitehti

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
8.9.2020		Kaavoitushakemus saapui
17.5.2021	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
31.5.-29.6.2021	ksl	Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Sari Metsälä

Sari Metsälä

Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja