

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.03.2023 § 38

§ 38

Metsätonttu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 210808, 15. kaupunginosa Niittykumpu, pöydälle 1.3.2023

Valmistelijat / lisätiedot:
Saastamoinen Toni
Asanti Jenny
Hanttu Marno
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Metsätontun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 210808,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 1.3.2023 päivätyn Metsätonttu - Skogstomten asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7417, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 210808,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä teki asiaan seuraavan muutoksen, joka viedään asian nähtäville menevään aineistoon: "Korttelissa 15083 rakennusala muotoillaan uudelleen siten, että piha aukeaa etelään ja länteen. Rakennusala muotoillaan L-malliseksi, ja korkeussuunnassa ohjataan rakennus porrastumaan kohti rakennusalan taitekohtaa korkeintaan seitsemänkerroksiseksi. Kulkuyhteys kortteliin järjestetään rakennusalan eteläpuolelta. Korttelista 15084 poistetaan 12-kerroksinen rakennusala. Korttelin 15085 pihaa suurennetaan laajentamalla korttelia etelään kolme metriä ja siirtämällä eteläisempää rakennusala vastavasti. Korttelin 15086 pohjoista rajaa siirretään kolme metriä etelään ja korttelissa olevaa rakennusala vastavasti. Rakennusalan eteläpäätty säilyy paikallaan. Korttelin 15087 etelälaidalla olevat neliömäiset rakennusalat korvataan pitkulaisella kapeammalla rakennusallalla, joka sijoittuu korttelin länsilaidalle. Korttelin 15087 pohjoislaidalla olevaa rakennusala lyhennetään siten, että rakennusalojen väliin jää vähintään 10 metriä. Liiketilaa lisätään Koivu-Mankkaan tien varteen yhteensä 450 k-m2. Ennen seuraavaa käsittelyvaihetta suunnitelmaa parannetaan siten, että rakennusten etäisyydet ovat joka kohdassa lautakunnan esitetyn toiveen mukaisesti riittävän etäällä toisistaan."

Keskustelun aikana Järvinen Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Poistetaan kaavamääräysten Pysäköinti-osiosta vähimmäisautopaikkamäärää koskevat kevennykset."

Sammallahti Finströmin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Kaava laitetaan näyttille vanhassa muodossaan."

Puheenjohtaja Kivekkään kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen: "Lautakunta päättäneenä järjestää asiasta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valita sille puheenjohtajan."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatetut muutosehdotukset ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestys ehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI.

Ensimmäisessä äänestyksessä äänestettiin Järvisen muutosehdotuksesta. JAA ääniä tuli 9 ja EI ääniä 4. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan päättäneen hylätä muutosehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä äänestettiin Sammallahden muutosehdotuksesta. JAA ääniä tuli 10 ja EI ääniä 3. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10) äänellä kolmea (3) vastaan päättäneen hylätä muutosehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Lisäksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko kannatettu lisäsehdotus tiedotus- ja keskustelutilaisuudesta yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen lisäehdotuksen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Hannu Järvisen.

Päätös

Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin äänestyksen jälkeen seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Metsätontun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 210808,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 1.3.2023 päivätyn Metsätonttu - Skogstomten asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7417, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 210808, esittelijän kokouksessa tekemin muutoksin,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

järjestää kaavamuutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Hannu Järvisen.

Selostus

Tavoitteena on kehittää Metsätontunkujan alueesta purkavan uudisrakentamisen ekologinen ja laadukas esimerkkialue. Tavoitteena on asuinrakentamisen merkittävä tehostaminen metroaseman välittömässä läheisyydessä.

Kaavalla osoitetaan viisi asuin kerrostalojen korttelia (AK, korttelit 15083–15087) eri puolille aluetta ja autopaikkojen kortteli (LPA, kortteli 15027) niiden keskelle Koivu-Mankkaan tien viereen. Kortteleihin sallitaan yhteensä seitsemän lamellikerrostalon ja kolmen pistekerrostalon rakentaminen. Osa alueen rakennuksista toteutetaan ARA-tuettuna asuntotuotantona.

Alueen läpäisee Koivu-Mankkaan tien Tontunmäentiehen yhdistävä Metsätontunkatu, jota pitkin alueen liikenne kulkee ympäröivästä katuverkosta pysäköintiin. Katu on luonteeltaan hiljainen ja suurin osa liikenteestä käyttää vain pientä osaa kadusta ajaessaan Koivu-Mankkaan tieltä pysäköintilaitokseen. Alueella on lisäksi Metsätontunpolku, joka johtaa etelään kortteleiden väliin. Kaduilla on erotettu jalankulkuväylä ja kadunvarsipysäköintiä. Pyörät kulkevat ajoradalla.

Rakennukset porrastuvat siten, että korkeimmat rakennusosat sijoittuvat alueen keskelle. Koivu-Mankkaan tien suuntaan rakennukset ovat seitsemän-kahdeksankerroksisia, ylimmän kerroksen ollessa kahdeksankerroksisissa asuinrakennuksissa julkisivusta sisään vedetty. Siten huomioidaan Koivu-Mankkaan tien toisella puolella olevat Jousenpuiston rakentaminen. Lännessä pientaloalueen puolella rakennukset porrastuvat kolmikerroksisiksi. Korkeimmillaan rakennukset nousevat 12-kerroksisiksi.

Maanvaraiset pihat suunnitellaan kortteleittain yhtenäisiksi vehreiksi kokonaisuuksiksi siten, että ne liittyvät ympäröiviin alueisiin. Kaavassa on käytössä viherkerrointyökalu, jolla kannustetaan pihojen vehreämpään ja monimuotoisempaan toteutukseen. Tonttien vihertehokkuuden tavoitteluvuksi on asetettu 0,9 LPA-korttelia lukuun ottamatta. Hulevesiä viivytetään kaavamääräyksen mukaan tavanomaisesta poiketen 1,5 kuutiometriä jokaista 100 neliometriä läpäisemätöntä pintaa kohden. Siten helpotetaan tulvaherkän Gräsanojan tulvatilanteita.

Kaavalla osoitetaan liiketilaa Koivu-Mankkaan tien viereen. Pysäköintirakennukseen liiketilaa tulee toteuttaa vähintään 200 k-m² ja sen eteläpuoleiseen kortteliin 15087 vähintään 50 k-m². Edellisten lisäksi liiketilaa on mahdollista toteuttaa yhteensä 400 k-m² verran. Liiketilojen mahdollistaminen lisää rakennusten muuntojoustavuutta ja kaavan kykyä sopeutua mahdollisiin muutoksiin.

Rakennukset suunnitellaan muuntojoustaviksi niin, että asuntoja, yhteistiloja ja pysäköintipaikkoja voidaan muuttaa toiseen käyttötarkoitukseen. Muuntojoustavuus tarkoittaa varautumista muun muassa mitoituksen ja talotekniikan osalta. Pohjakerroksista suunnitellaan vähintään 3,5 metriä korkeita liiketilojen tarpeita silmällä pitäen. LPA-korttelin pysäköintirakennuksen katolle tehdään viherkatto, jolle tulee avoin pääsy kaikille ja oleskelu-, virkistys-, liikunta- tai leikkitoimintoja. Pohjakerrokseen sijoitetaan liiketiloja, muuntamo ja ympäröivien asukkaiden yhteistiloja sekä pyöräpysäköintitiloja.

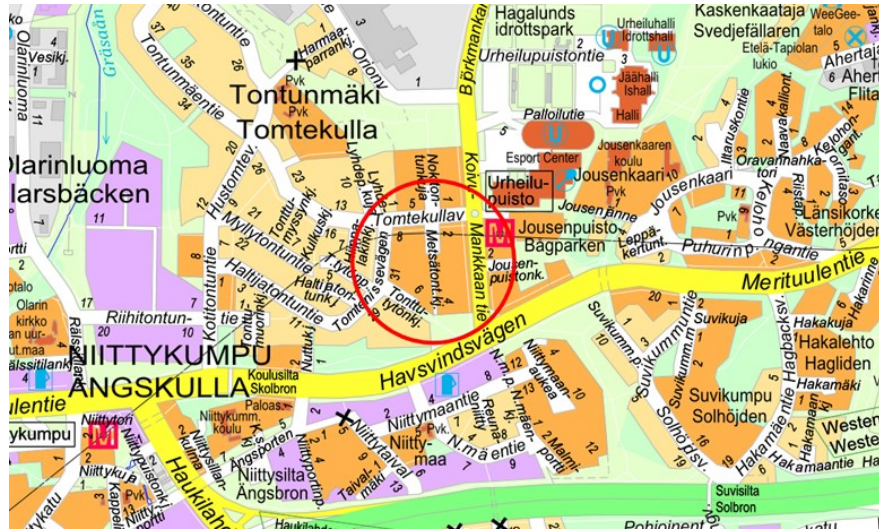
Länsilaidalle osoitetaan puisto (VP), joka säilytetään metsäisinä ja uudet alueet rakennetaan niin, että ne tukevat alueen toimintaa ekologisena käytävänä ja virkistysalueena. Tonttutyönkujan päässä olevalle puistoksi rakennettavalle pysäköintialueelle istutetaan puustoa tukemaan liito-oravayhteyttä siten, että puisto yhdistyy etelään nykyiseen Haltijatontunpuistoon. Puisto on kokonaisuudessaan osoitettu liito-oravan ekologiseksi yhteystarpeeksi eko-1-merkinnällä. Määräyksessä on erikseen huomioitu nykyisen yhteyden katkeaminen rakentamisen myötä ja yhteyden muodostaminen riittävän vahvaksi uuteen paikkaan ennen kuin nykyistä yhteyttä voidaan katkaista alueen rakentamisen vuoksi. Etelälaidalle on osoitettu luonnonsuojelulla suojeltava alueen osa, s-1, jolla sijaitsee liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Pysäköintilaitoksen eteläpuolelle on suunniteltu Metsätontunkujan viereen Paraatipuoleksi nimetty tori. Se muodostaa laajemman sisääntulonäkymän alueelle pysäköintilaitoksen vierestä. Torista on suunniteltu vehreä, ja sille aukeaa eteläisestä kerrostalokorttelista liiketila, johon voisi sijoittaa esimerkiksi korttelikahvila. Aukiolle on sijoitettu myös pumppaamo huoltotiloineen. Ne on tarkoitus sovittaa korkealaatuisesti rakentaen osaksi aukiota.

Kaava-alueen pinta-ala on 4,03 hehtaaria ja kokonaiskerrosala 55 850 k-m². Aluetehokkuus on $ea = 1,40$. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 43 800 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kaavalle tavoitteet 9.6.2021. Tavoitteiden määrittely tehtiin vuorovaikutteisesti keskustelutilaisuudessa. Tavoitteet koskivat kaupunkikuvaa ja mitoitusta, luontoa ja ympäristöä, ilmastoviisautta, liikennettä ja pysäköintiä, sekä uusia asumisen ja työnteon konsepteja.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Metsätonttu - Skogstomten, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7417, käsittää osan korttelia 15017, korttelin 15027, katu- ja liikennealueet, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 210808.

Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutosta on hakenut korttelit 15017 ja 15027 omistavien kaikkien neljän asunto-osakeyhtiön valtuutuksella Kulmakivi Oy. 31.1.2021 kirjatulla hakemuksella.

Kaavasta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2021.

Alueen nykytila

Suunnittelussa on nykyisin kaksikerroksisista vuosina 1975–1985 valmistuneista kerrostaloista koostuva vihreä asuinalue. Pelkistetetyt vaaleankeltaiseksi rapatut rakennukset on sommiteltu suorakulmaisesti ympäröivien katujen suuntaisesti. Rakennukset ovat ajalle tyypillisiä. Ne rajaavat vihreitä nurmipintaisia pihvoja, mutta rakennusten väleihin on jätetty aukkoja, joista pääsee kulkemaan pihojen läpi. Pihjoilla asuntopihat on rajattu aidoin tai pensasaidoin, mutta muuten pihjoilla rajataan tiloja ainoastaan puin ja pensain.

Alueen läpi kulkee pohjois-eteläsuuntainen jalankulku-pyörätie, joka johtaa Tontunmäentieltä Haltijatontunpuistoon. Alueelle kuljetaan autolla Tonttutytönkujalta ja Tontunmäentieltä aivan Koivu-Mankkaan tiellä olevan kiertoliittymän vierestä. Pysäköinti on keskitetty erillisille alueille Koivu-Mankkaan tien puolelle ja alueen lounaisnurkkaan Tonttutytönkujalle.

Yleisilme on vihreä, väljä ja matala. Koivu-Mankkaan tielle päin näkyy pitkulainen pysäköintialue, jonka takana puusto verhoaa rakennuksia. Kadun toiselle puolelle rakentuva Jousenpuisto on mittakaavaltaan ja yleisilmeeltään hyvin erilainen kuin Metsätontun alue. Tontunmäentien varrella alueen luoteisnurkassa on pieni metsikkö, joka on kasvillisuudeltaan kehittynyt muuta aluetta enemmän luonnontilaisesti. Alueen länsilaidalla sijaitsee Metsätontunpuisto, jonka varressa kasvaa myös rehevämpää ja vähemmän hoidettua kasvillisuutta. Alueen hulevedet johtuvat Nässelkärrinojaan, osin suoraan ja osin alueen länsilaidassa virtaavan Metsätontunpuiston kautta.

Alueelta ja sen lähiympäristöstä on teetetty luontolausunto keväällä 2021. Sen mukaan alueen eteläpuolella sijaitsevasta Haltijatontunpuistosta on

löydetty kaksi liito-oravan pesäpuuta ja runsaasti papanoita. Todennäköiset kulkuyhteydet Haltijatontunpuistosta kulkevat alueen läpi tai alueen länsipuolelta pohjoiseen. Alueen luoteiskulmassa olevasta metsiköstä tehtiin myös yksittäisiä papanahavaintoja kahden puun juurilta, mikä osoittaa liito-oravien käyttäneen puita liikkumiseen. Luontolausunnon yhteenvedossa todettiin alueen eteläosassa olevien kuusten säilyttämisen olevan perusteltua liito-oravien elinolojen näkökulmasta. Liito-oravien kulkuyhteys pohjoiseen tulisi turvata joko länsilaidan ojanvarsipuustoa pitkin tai Metsätontunkujan varrella olevaa puustoa säästämällä.

Alueella ei ole palveluita. Lähipalvelut löytyvät Koivu-Mankkaan tien toiselta puolelta Jousenpuistosta. Läheisyydestä löytyy myös päiväkoteja, kouluja ja liikuntapalveluita. Kattavammat palvelut löytyvät Tapiolasta ja Matinkylästä muutaman kilometrin päästä. Molemmat keskukset ovat myös helposti saavutettavissa metrolla.

Luoteisnurkassa olevan rakentamattoman pysäköintialueen ja ympäröivät katu- ja puistoalueet omistaa Espoon kaupunki. Korttelialueet ovat neljän eri asunto-osakeyhtiön, As Oy Haltiatontun, As Oy Metsätontun, As Oy Puistotontun ja As Oy Kuusitontun omistuksessa. Pysäköintiin tarkoitettua LPA-alueen länsilaidalla omistaa Oy Mäntytonttu ja lounaisnurkassa sijaitsevan AP-alueen As Oy Metsätonttu.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Alue sijaitsee maakuntakaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeellä (ruskea ruudukko). Sen läpi on linjattu metro (poikkiviivainen viiva).

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle. Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu asuntoalueeksi (A). Yleiskaavassa metroasema on osoitettu Merituulentien varteen, mutta asema on kaavasta poiketen rakennettu Koivu-Mankkaan tien varteen. Tämän kaava-alueen saavutettavuuden kannalta metroasema on rakennettu parempaan paikkaan kuin yleiskaavassa on merkitty.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat 210800 Koivumankkaa (lainvoima 21.6.1972), 212102 Koivumankkaa (lainvoima 4.2.1983) ja 211201 Jousenpuisto (lainvoima 30.4.2014). Lisäksi alueella on maanalainen asemakaava 920300 Jousenpuiston - Matinkylän metrotunneli (lainvoima 17.2.2010).

Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on osoitettu asumiseen (AK), pysäköintiin (LPA, AP ja LP) sekä kaduksi (valkoinen). Pysäköintialueet ovat taloyhtiöiden omistuksessa ja käytössä. Asemakaavoissa on määrätty myös mm. viemärien linjauksista, jätevesiviemärien padotuskorkeuksista, rakennusten kerrosluvuista ja rakennusoikeuksista. Rakennusalat ovat

koko kaava-alueella sitovia. Kaava-alueen eteläpuolella on puisto (PI), johon on osoitettu ohjeellinen leikkikenttä, mitä ei ole toteutettu.

Maanalaisessa kaavassa suunnittelualueelle on osoitettu metrotunnelia varten varattua tilaa suojavyöhykkeineen (ma-LM).

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 20.9.2021. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 2.11.2021 mennessä. Kaavan valmisteluaineistosta saatiin 93 mielipidettä, joista Webropol-kyselyn kautta tuli 87. Palautteet saatiin myös HSY:ltä, Carunalta, Länsimetrolta ja Espoon kaupungin museolta. Mielipiteistä kolme annettiin asunto-osakeyhtiöiden nimissä. Lisäksi oli yksi monen yksityishenkilön allekirjoittama mielipide ja Tontunmäkiseura ry:n mielipide. Valmis lomake oli selkeästi suosituimpi tapa palautteen antamiseen kuin sähköposti. Palautteiden aiheita olivat vuorovaikutuksen järjestäminen, rakentamisen määrä sekä sijoittuminen, pysäköintirakennuksen koko, rakentamisen suhde ympäristöön, pihojen väljyys, katu ympäristöjen luonne ja vehreys, olemassa olevien puiden säilyttäminen, lähialueiden palvelutarjonnan riittävyys, alueen turvallisuus, rakentamisen laatu, liikenne. Valtaosa mielipiteistä tuli lähialueiden asukkailta ja asunto-osakeyhtiöiltä.

Kaavahankkeesta järjestettiin etänä tiedotus- ja keskustelutilaisuus 14.10.2021. Tilaisuudessa keskusteltiin pienryhmissä eri teemoista ja sen jälkeen yhteisessä keskustelussa. Yhteinen osuus keskusteluista nauhoitettiin ja oli verkossa katsottavissa kahden viikon ajan. Keskusteluista laadittiin kooste kaupungin verkkosivuille.

Ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista suunnittelualueella järjestettiin vielä kaavakävely 28.3.2022. Kaavakävely ei ollut osa virallista nähtävilläoloa, mutta tilaisuudessa esiteltiin eteenpäin kehitettyjä suunnitelmia ja pyydettiin niistä palautetta. Palautetta oli mahdollista antaa myös kävelyn jälkeen verkossa. Tilaisuuden jälkeen laadittiin kooste kaavakävelyn keskusteluista ja saaduista palautteista. Koosteen osana kerrottiin mitä palautteita on mahdollista huomioida. Koosteessa kerrottiin myös perusteluineen, miksi joitakin palautteita ei pystytä huomioimaan suunnittelussa.

Kaavan valmisteluaineistosta saadut palautteet on huomioitu pienentämällä rakentamisen määrää ja tutkimalla tarkemmin rakennusten korkeuksia. Rakentamisen laatuun ja ympäristön viihtyisyyteen on kiinnitetty huomiota usein eri kaavamääräyksin, kuten kaupunkikuvallista ilmettä ja pihojen vehreyttä ohjaavin määräyksin. Pihat on suunniteltu vehreiksi ja maanvaraisiksi. Laatua parannetaan viherkerroinmääräyksellä. Kävelijän mittakaavaan ja rakennusten jaksottamiseen julkisivujen porrastumisoin, sisäänvedoin ja yksityiskohtiin on kiinnitetty erityistä huomiota samoin kuin pysäköintilaitoksen ulkoasuun. Rakentamisen liittymistä ympäröiviin alueisiin - pientaloalueelle, pohjoiseen Nokitontunkujan rakennuksiin ja Jousenpuiston rakennuksiin - on tutkittu erityisen tarkkaan. Olemassa olevaa kasvillisuutta on säilytetty alueen länsiosassa, jossa maanpintaa ei ole tarpeen muokata. Muilla alueilla puiden säilyttäminen on haastavaa.

Asemakaavan muutosehdotus

Urheilupuiston metroaseman välittömässä läheisyydessä sijaitsevaan asuinkerrostalokortteliin suunnitellaan ekologista ja laadukasta purkavaa uudisrakentamista. Muutoksella tiivistetään metroaseman välitöntä ympäristöä ja tiivistetään kaupunkirakennetta. Tontunmäen pientalovaltainen alue huomioidaan suunnitelmissa.

Korttelialueet

Kaavalla osoitetaan viisi asuinkerrostalojen kortteliä (AK, korttelit 15083–15087) eri puolille aluetta ja autopaikkojen kortteli (LPA, kortteli 15027) niiden keskelle Koivu-Mankkaan tien viereen. Osa alueen rakennuksista toteutetaan ARA-tuettuna asuntotuotantona. Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) on kaavassa yhteensä noin 22 500 m². Autopaikkojen korttelialuetta (LPA) on kaavassa noin 2 300 m².

Kortteleihin sallitaan yhteensä seitsemän lamellikerrostalon ja kolmen pistekerrostalon rakentaminen. Lisäksi LPA-kortteliin rakennetaan toiminnoiltaan moninainen pysäköintirakennus. Rakennusoikeutta on yhteensä 55 850 k-m². Kaavalla osoitetaan liiketilaa Koivu-Mankkaan tien viereen. Pysäköintirakennukseen liiketilaa tulee toteuttaa vähintään 200 k-m² ja sen eteläpuoleiseen kortteliin 15087 vähintään 50 k-m². Edellisten lisäksi liiketilaa on mahdollista toteuttaa koilliseen kortteliin 15084 Koivu-Mankkaan tien varteen ja korttelin etelälaidalla olevaan pistetaloon kumpaankin korkeintaan 100 k-m². Niin ikään pysäköintilaitoksen eteläpuoleiseen kortteliin 15087 Koivu-Mankkaan tien varteen ja torin laidalla olevaan rakennukseen kumpaankin saa toteuttaa liiketilaa korkeintaan 100 k-m² verran. Liiketilojen mahdollistaminen lisää rakennusten muuntojoustavuutta ja kaavan kykyä sopeutua mahdollisiin muutoksiin.

Rakennukset porrastuvat kaikissa kortteleissa siten, että korkeimmat rakennusosat sijoittuvat alueen keskelle. Koivu-Mankkaan tien suuntaan rakennukset ovat seitsemän–kahdeksankerroksisia, ylimmän kerroksen ollessa kahdeksankerroksisissa asuinrakennuksissa julkisivusta sisään vedetty. Siten huomioidaan Koivu-Mankkaan tien toisella puolella olevat Jousenpuiston rakentaminen. Lännessä pientaloalueen puolella rakennukset porrastuvat kolmikerroksisiksi. Korkeimmillaan rakennukset nousevat 12-kerroksisiksi.

Kaavamääräykset edellyttävät, että rakennuksia jaotellaan porrastuksin, syvennyksin, ulokkein, viherseinin, julkisivumateriaalein tai värein pituusvaikutelman vähentämiseksi. Maantasokerroksia elävöitetään pienipiirteisyyttä lisäävin katoksin, arkadein, syvennyksin, pergoloin tai muin soveltuvin tavoin ja elävöittäviä toimia on esitelty myös kaavan tueksi laaditussa korttelisuunnitelmassa.

LPA-korttelin pysäköintirakennus tulee toteuttaa korkeatasoisesti ja ympäristöön sopivaksi. Rakennuksen ilmettä kevennetään materiaalein, porrastuksilla ja verhoamalla rakennus köynnöksin tai muin istutuksin. Rakennuksen katolle tehdään viherkatto, jolle tulee avoin pääsy kaikille ja oleskelu-, virkistys-, liikunta- tai leikkitoimintoja. Pohjakerrokseen sijoitetaan liiketiloja, muuntamo ja ympäröivien asukkaiden yhteistiloja sekä pyöräpysäköintitiloja.

Kaikki rakennukset suunnitellaan muuntojoustaviksi niin, että asuntoja, yhteistiloja ja pysäköintipaikkoja voidaan muuttaa toiseen käyttötarkoitukseen. Muuntojoustavuus tarkoittaa varautumista muun

muassa mitoituksen ja talotekniikan osalta. Pohjakerroksista suunnitellaan vähintään 3,5 metriä korkeita liiketilojen tarpeita silmällä pitäen.

Pihat suunnitellaan kortteleittain yhtenäisinä kokonaisuuksina ja siten, että ne liittyvät ympäröiviin alueisiin. Pihosta tulee suunnitella vehreät ja niiden pienilmaston muodostumiseen miellyttäväksi kiinnitetään erityistä huomiota. Kaavassa on käytössä viherkerrointyökalu, jolla kannustetaan pihojen vehreämpään ja monimuotoisempaan toteutukseen. Tonttien vihertehokkuuden tavoiteluvuksi on asetettu 0,9 LPA-korttelia lukuun ottamatta.

Tontteja ei aidata, vaan pihat toteutetaan kokonaisuutena, joka liittyy myös ympäröiviin alueisiin ilman näkyviä rajoja. Tonttien toiminnot ja järjestelyt suunnitellaan niin ikään yhtenäisinä kortteleittain, jolloin saadaan parempi kokonaisuus tonttijaosta riippumatta. Kaakon puoleiseen kortteliin 15087 toteutetaan puiston laidalle julkinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys.

Hulevesiä viivytetään kaavamääräyksen mukaan tavanomaisesta poiketen 1,5 kuutiometriä jokaista 100 neliometriä läpäisemätöntä pintaa kohden. Siten helpotetaan tulvaherkän Gräsanojan tulvatilanteita. Hulevesiä saa viivytyksen jälkeen ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella. Tarkoituksena on ohjata vesiä tonteilta Metsätontunuojaan.

Virkistys- ja suojaviheralueet

Länsilaidalle osoitetaan puisto (VP). Nykyisin metsäiset osat säilytetään metsäisinä ja uudet alueet rakennetaan niin, että ne tukevat alueen toimintaa ekologisena käytävänä ja virkistysalueena. Tonttutyönkujan päässä olevalle puistoksi rakennettavalle pysäköintialueelle istutetaan puustoa tukemaan liito-oravayhteyttä siten, että puisto yhdistyy etelään nykyiseen Haltijatontunpuistoon.

Puisto on kokonaisuudessaan osoitettu liito-oravan ekologiseksi yhteystarpeeksi eko-1-merkinnällä. Määräyksen mukaan alueelle tulee istuttaa yhteyttä vahvistavaa puustoa ja puustoa tulee hoitaa huomioiden latvusyhteyden säilyminen. Määräyksessä on erikseen huomioitu nykyisen yhteyden katkeaminen rakentamisen myötä ja yhteyden muodostaminen riittävän vahvaksi uuteen paikkaan ennen kuin nykyistä yhteyttä voidaan katkaista alueen rakentamisen vuoksi.

Etelälaidalle on osoitettu luonnonsuojelulailta suojeltava alueen osa, s-1, jolla sijaitsee liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Kaavan mukaan alueella ei saa suorittaa liito-oravan elinympäristöä heikentäviä tai hävittäviä toimenpiteitä. Toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. Valtaosa liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikasta sijaitsee kaavan eteläpuolella. Kaavan puistoon ulottuva osa on nykyisen kerrostalon pihaa, jolla sijaitsee suureksi kasvanutta puustoa, muun muassa kuusia ja haapoja.

Palvelut

Alueelle ei ole suunniteltu julkisia palveluita. Kerrostalokorttelin 15087 ja pysäköintilaitoksen korttelin yhteyteen on suunniteltu yhteensä 250 k-m² liiketilaa. Pysäköintilaitoksen liiketilat, 200 k-m², sijoittuvat korttelisuunnitelman mukaan Koivu-Mankkaan tien puolelle kadun tasoon. Mitoitus mahdollistaa myös useamman erillisen liiketilan rakentamisen. Sen eteläpuoleisessa korttelissa 15087 50 k-m² suuruinen liiketila on korttelisuunnitelmassa sijoitettu pohjoispäätyyn Koivu-Mankkaan tien

varteen ja aukion läheisyyteen. Liiketilaan voisi sijoittua esimerkiksi aukiolle päin avautuva kahvila.

Määrättyjen liiketilojen lisäksi liiketilaa on sallittu yhteensä 400 k-m² neljälle eri rakennusosalalle jaettuna. Siten kaava mahdollistaa tilojen muuntamisen tarvittaessa eri käyttöön, mikäli liiketiloille nähdään tulevaisuudessa suurempi tarve. Pienet, 100 k-m² liiketilat eivät hajauta kaupallista palvelurakennetta liikaa, ja sijoittuvat lisäksi aivan metroaseman viereen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen rakentaminen vaatii nykyisen kadun purkamista ja uuden rakentamista. Kadun alle sijoitettuja kaapeleita on myös samalla tarpeen siirtää uuden kadun alle. Aiempaa suurempi asukasmäärä johtaa myös korkeampaan sähkönkulutukseen, joten alueelle tarvitaan uusia muuntamoita. Jätevesiviemäriin viettokaltevuus muuttuu liian loivaksi, joten alueelle tarvitaan myös uusi pumppaamo. Alueen kunnallistekniikka siirretään kulkemaan uusien katujen alla ja rakennetaan käytännössä kokonaan uudelleen alueella.

Hulevedet ohjataan kaduille ja siitä länsiosassa länteen Metsätontunojaan, josta vesi johtuu Tonttutyönkujan hulevesiviemäriin. Itäosassa hulevedet johdetaan Koivu-Mankkaan tien hulevesiviemäriin. Vesijohto on Metsätontunkadun, Metsätontunpolun ja Ovikujan alla. Se liittyy ympäröivään verkostoon etelässä, pohjoisessa ja idässä. Alueen jätevedet ohjataan katujen alla torilla olevalle pumppaamolle, josta ne pumpataan pohjoiseen Tontunmäentielle ja edelleen sitä myöten länteen. Pumppaamo pumppaa eteenpäin myös suunnittelualueen pohjoispuolelta Nokitontunkujan varren rakennuksista tulevan jäteveden.

Alueen sähköntarpeen vaatimat muuntamotilat sijoitetaan pysäköintilaitokseen. Muuntamoille on varattu oma paikkansa laitoksen pohjakerroksesta, johon laitteita pääsee helposti huoltamaan.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Merkittävin muutos on uusi Koivu-Mankkaan tien ja Metsätontunkadun risteysalue. Asukaspysäköinti on keskitetty pysäköintilaitokseen, jonne ajo tapahtuu pääasiassa uuden liittymän ja Metsätontunkadun kautta. Koivu-Mankkaan tielle joudutaan tekemään muutoksia: kääntymiskaistat, ajoradan ja keskikaistan kaventaminen, suojatiet ja liikennevalot. Metsätontunkatu kulkee kaava-alueen läpi Koivu-Mankkaan tieltä Tontunmäentielle ja muodostaa paikallisen kokoojakadun.

Metsätontunkatu haarautuu vielä kahteen ajoyhteyteen, jotka mahdollistavat totille ajon. Toinen näistä on päättävä katu, Metsätontunpolku, ja toinen pp/t yhteys nimeltään Ovikuja. Kadut on mitoitettu niin, että kaksi kuorma-autoa pystyy kohtaamaan, mutta ei 90 asteen mutkissa välttämättä. Toisen ajoneuvon on väistettävä ja annettava tietä.

Jalankulku ja pyöräily

Pyöräpaikkoja on jonkin verran keskitetty pysäköintilaitokseen, sen alimpaan kerrokseen. Kulku pyöräpysäköintiin on sekä etelästä että pohjoisesta, ja maksimietäisyyttä porraskäytävästä pysäköintilaitoksen

sisäänkäyntiin pidettiin 50 metriä. Kaavamääräyksessä enintään puolet pyöräpaikoista voidaan sijoittaa pysäköintilaitokseen.

Kulku metroaseman suuntaan on monesta kohtaa, joko torialueen läpi tai katuja pitkin. Kadun molemmin puolin on jalkakäytävät. Pyöräily on ajoradalla. Etelän suuntaan, Merituulentien ja Koivu-Mankkaan tien liittymään on pp -rasite korttelialueen läpi. Rasite poistaa epäjatkuvuuden Tapiolan suuntaan. Puistoraittia ei voinut suoraan yhdistää Metsätontunpolkuun liito-oravien ydinalueen vuoksi.

Tontunmäentiellä on olemassa oleva yhdistetty jk/pp. Yhdistetylle jalankulku ja pyörätielle (3,5 m leveä) on jätettävä tilaa, niin että kiinteisiin esteisiin on vähintään puoli metriä. Tämä tulee huomioida Tontunmäentien suuntaan avautuvien porraskäytävien suunnittelussa.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Asukaspysäköinti on keskitetty pysäköintilaitokseen. Asuinkerrostalojen korttelialueilla pysäköinti normi on 1 ap / 130 k-m² (0,4 ap / asunto), jota on mahdollista keventää nimeämättömyydellä.

Yleistä pysäköintiä on 1 ap / 1 500 k-m² eli 38 ap, jotka ovat joko kadun varressa tai pysäköintilaitoksessa. Lisäksi yleistä pysäköintiä on Urheilupuiston (M) pysäköintihallissa.

Kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on tutkittu jätehuoneet ja jäteauton lastauspaikat. Yleisesti jätehuoneet on keskitetty lähelle katua, ja jäteauto pysähtyy joko jalkakäytävälle tai torialueelle. Torialueella pumppaamon huoltoajoneuvo ja jäteauto käyttää samamaa ajouraa, joka on rajattu kalusteilla ja istutuksilla.

Pelastusajoneuvoilla kuten ambulanssilla on ajoyhteys jokaisen porrasyhteyden läheisyyteen, mutta nostopaikat ovat kadulta. Pelastautuminen perustuu omaehtoiseen pelastautumiseen. Kadulta voidaan sammutuskalusto nostaa asuinrakennusten katoille, joissa on jonkin verran kerroseroja.

Suojelukohteet

Alueen eteläosasta sekä eteläpuolelta on havaittu liito-oravan elinalue, joka on kaavassa osoitettu suojelumerkinnällä s-1. Merkinnän mukaan alueella sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, eikä alueella saa suorittaa liito-oravan elinympäristöä heikentäviä tai hävittäviä toimenpiteitä. Alueelle sijoittuvista toimenpiteistä tulee keskustella ympäristöviranomaisen kanssa.

Kaavan länsireunaa myöten osoitetaan liito-oravan elinalueelta kulkuyhteys pohjoiseen eko-1-merkinnällä. Merkintä osoittaa ekologisen yhteystarpeen liito-oravan elinalueiden välillä. Puustoa tulee hoitaa ja uudistaa latvusyhteys säilyttäen.

Sopimusneuvottelut

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

Korttelisuunnitelma

Suunnittelualueelle on laadittu korttelisuunnitelma, joka kattaa koko alueen korttelit. Julkiset alueet on tutkittu kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa.

Suunnitelmissa nykyiset huonokuntoiset rakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan Jousenpuiston mittakaavaa vastaava metron läheisyyteen sopiva tiivis asuinalue. Rakennuksista on suunniteltu julkisivuiltaan polveilevat. Rakennusten väleihin jää vehreitä puistomaisia pihvoja ja julkisia puistoakseleita, jotka toimivat kulkureitteinä. Alueen keskellä on aukio kahviloineen. Alueen länsilaidalle suunniteltu puisto säilytetään suureksi osaksi metsäisenä, ja siellä kulkee nykyäänkin olemassa oleva oja.

Pysäköinti keskitetään laitokseen, jotta vältetään kalliilta ja epäviihtyisiltä kansirakenteilta. Rakennukset sovitetaan ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavoihin ja korkeimmat rakennukset rakennetaan alueen keskelle. Länsireunalla rakennukset porrastuvat kolmikerroksisiksi, pohjoisreunalla viisikerroksisiksi sisäänvedetyllä kattokerroksella ja itäreunalla kahdeksankerroksisiksi sisäänvedetyllä kattokerroksella.

Alueen suunnittelun teemoja ovat ekologisuus ja yhteisöllisyys, mikä näkyy muun muassa jalankulku- ja pyöräilypainotteisuutena. Rakennusten maantasokerroksiin on esitetty muuntojoustavia yhteistiloja. Pysäköintilaitoksen teemana on ”liikkumisen hub”, joka kokoaa saman katon alle pyörätilojen ja autopaikkojen lisäksi katolle sijoitetut liikuntapaikat, kuten ulkokuntosalin ja padel-kenttiä.

Ekologisuus näkyy kestävinä suunnitteluratkaisuin ja aurinkoenergian sekä maalämmön hyödyntämisenä. Pihoiilla tuetaan luonnon monimuotoisuutta monilajisella kasvillisuudella.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 11.1.2021 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Ympäristönsuojelun palvelualue, kannanottoopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottoopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntoopyyntö
- Operaattorit, lausuntoopyyntö
- Caruna Oy, lausuntoopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntoopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntoopyyntö
- Länsimetro Oy, lausuntoopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Päätöshistoria

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Metsätontun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 210808,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 1.3.2023 päivätyn Metsätonttu - Skogstomten asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7417, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 210808,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna puheenjohtajan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus asian jättämisestä pöydälle hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 15.3.2023 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 110

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Metsätontun asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1

Kaupunkikuva ja mitoitus

Metsätontunkujan asemakaava-alueesta kehitetään Urheilupuiston metroaseman välittömään läheisyyteen rakentava purkavan uudisrakentamisen ekologinen ja laadukas esimerkkialue. Tavoitteena on nykyisen asemakaavan mahdollistaman asuinrakentamisen merkittävä tehostaminen. Kortteli sovittaa yhteen Jousenpuiston ja Tontunmäen mittakaavat. Korkeimmat rakennukset sijoitetaan Koivu-Mankkaan tien varrelle metroaseman läheisyyteen, josta mittakaava vaihettuu matalammaksi Tontunmäen pientaloaluetta kohti.

Alue toteutetaan kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti.

Korttelirakenteeseen toteutetaan kivijalkaliiketilaa tähän parhaiten soveltuvilla sijainneilla, kuten Koivu-Mankkaantien varteen. Liiketilöjen tarkoituksenmukaisen sijoittelun selvittämiseksi laaditaan kaupallinen selvitys. Alueelle ja sen läpi suunnitellaan selkeät, turvalliset ja viihtyisät

kulkuyhteydet.

1.2

Luonto ja ympäristö

Luonnon monimuotoisuutta ja vehreyttä tuetaan monipuolisin keinoin ja viheryhteyksien muodostumiseen sekä säilymiseen kiinnitetään huomiota suunnittelussa. Hulevesien hallinnan edellytyksiä alueella parannetaan. Alueelle suunnitellaan toimivat luonnonmukaiset hulevesiratkaisut, joilla varmistetaan, ettei Gräsanojan tulvaherkkyys lisääny.

Kaava-alueella kiinnitetään erityistä huomiota aluetta rajaavien ojien ja uomien hulevesien hallintaan. Hulevesirakenteet toteutetaan kaupunkikuvallisesti vetovoimaisina ratkaisuina myös kortteleiden sisäpihoilla. Kansiratkaisujen ja kellareiden rakentamista vältetään, jolloin pihat on mahdollista toteuttaa maanvaraisina. Piholle istutetaan suureksi kasvavia puita ja laajasti myös muuta kasvillisuutta.

1.3

Ilmastoviisaus

Alue toteutetaan ilmastoviisaasti. Suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä selvitetään ilmastovaikutukset sekä merkittävät ilmastomuutoksen hillinnän ja sopeutumisen toimenpiteet. Energiantuotanto suunnitellaan vähähiiliseksi ja korttelin toteutuksessa huomioidaan tavoitteet vähähiilisyydestä. Purkamisesta syntyvien purkumateriaalien uusiokäyttöä tutkitaan. Ilmastomuutoksen myötä lisääntyviin sään ääri-ilmiöihin, kuten rankkasateisiin, tulviin, kuumuuteen ja kuivuuteen sopeutumiseen kiinnitetään suunnittelussa erityistä huomiota. Tutkitaan mahdollisuuksia hyödyntää käytettäviä ilmasto- ja energiaratkaisuja myös suunnittelualueen ulkopuolella.

Tulevaisuuden muuttuviin tarpeisiin vastataan tilojen muuntojoustavuudella, mukaan lukien pysäköintijärjestelyjen osalta. Läheistä Urheilupuiston metroasemaa ja sen liityntäliikennettä hyödynnetään kestävän liikkumisen tavoitteiden toteuttamiseksi.

1.4

Liikenne ja pysäköinti

Alueen liikenne suunnitellaan tukeutumaan sujuviin kävelyn sekä pyöräilyn yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen, jota tuetaan uusilla liikkumisen palveluilla. Alueelle ja sen läpi suunnitellaan selkeät, turvalliset ja viihtyisät kulkuyhteydet. Alueen liikkumisratkaisuissa tuetaan joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia ja tarjotaan monipuolisia liikkumisen vaihtoehtoja.

Pysäköinti järjestetään korttelissa keskitetysti ja kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti. Pysäköintiratkaisulta edellytetään muuntojoustavuutta ja monipuolista toimintojen yhdistämistä. Laitoksiin toteutetaan esimerkiksi korttelin yhteistiloja, liikuntapaikkoja sekä energiantuotannon tiloja.

1.5

Uudet asumisen ja työnteon konseptit

Muuntojoustavilla yhteistiloilla mahdollistetaan monipuoliset harrastetilat erilaisiin tarpeisiin. Työnteon muutoksen ja monipaikkaistumisen tuomiin arjen haasteisiin vastataan soveltuvien tilojen ja palveluiden avulla. Korttelissa

pilotoidaan asukkaiden yhteisöllisyyttä parantavia ja eriytymistä vähentäviä jakamistalouden palvelualueita ja -konsepteja.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 210808 Metsätonttu mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 210808 Metsätonttu lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti §38_2023

Oheismateriaali

- Ei julkaista 210808 Metsätonttu mielipiteiden jättäjien yhteystiedot
- 210808a Metsätonttu kaavamääräykset
- 210808a Metsätonttu asemakaava
- 210808a Metsätonttu ajantasakaava
- 210808 Metsätonttu kaavaselostuksen liitteet
- 210808 Metsätonttu kaavaselostus