

Kaupunginhallitus 27.03.2023 § 94

§ 94

Karakallio II, asemakaavan muutoksen sekä maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen hyväksyminen, alue 131507, 57. kaupunginosa Karakallio (Pöydälle 13.3.2023)

Valmistelijat / lisätiedot:
Piironen Tiina
Pennanen Tarja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1
hyväksyy liitteenä olevan Karakallion Kiinteistöt Oy:n ja Espoon kaupungin välillä 2.3.2023 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja alueen luovutusta koskevan esisopimuksen,

2
oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan liitteenä olevan esisopimuksen mukaisen alueen luovutusta koskevan sopimuksen ja päättämään siihen mahdollisesti tarvittavista vähäisistä ja teknisistä muutoksista,

3
hyväksyy 25.5.2016 päivätyn ja 18.9.2019 muutetun Karakallio II - Karabacka II asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 6981, 57. kaupunginosassa Karakallio, alue 131507.

Käsittely

Partanen Guzeninan kannattamana ehdotti, että asia palautetaan seuraavin perusteluin:

Kaava palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että korttelissa 57034 maantasopysäköinnin määrää vähennetään reilusti vähentämällä rakennusoikeutta ja/tai sijoittamalla osa pysäköinnistä rakennusten alle, pysäköintilaitoksiin tai kansiin alle ja/tai väljentämällä pysäköintinormia. Piha-alueista osoitetaan selvästi esitettyä isompi alue luonnonvaraiseksi tai istutettavaksi piha-alueeksi. Suurempi osa kallioalueista tulee säästää. Korttelin 57034 rakennusten runkoja kavennetaan ja tutkitaan mahdollisuutta sovittaa ne terassoidusti rinteeseen, jotta ne istuvat paremmin olemassa olevaan Karakallion ympäristöön.

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu ehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 9 äänellä 6 ääntä vastaan hylänneen Partasen ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja totesi, että asian käsittely jatkuu.

Partanen Tiina Elon kannattamana ehdotti asian hylkystä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu ehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 9 äänellä 4 ääntä vastaan 2 äänestäessä tyhjää hyväksyneen esittelijän ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Tarkoituksena on täydennysrakentaa Karakalliota uusilla kerrostaloilla siten, että rakennus- ja asuntokanta monipuolistuvat ja että uudisasunnot ovat kohtuuhintaisia ja hallintamuodoiltaan monipuolisia. Hanke uudistaa Karakallion itäisen sisääntulon kaupunkikuvaa.

Muutoksella laajennetaan kortteleita 57028 ja 57034 voimassa olevan asemakaavan puistoalueille mahdollistaen uusia asunkerrostaloja. Toimitilamahdollisuus poistetaan. Kaavamutoksen kokonaiskerrosala 10 700 k-m² on uutta asuntokerrosalaa, josta 500 k-m² on piharakennuksia. Rakennusoikeutta nostetaan 9 076 k-m².

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 16.4.2012 § 38 varata Karakallion Huolto Oy:lle [nyk. Karakallion Kiinteistöt Oy] maata Karakalliosta korttelin laajennuksen ja käyttötarkoituksen muuttamisen sekä uuden huoltorakennuksen paikan suunnittelua varten. 7.4.2014 § 36 jaosto päätti varata NCC Rakennus Oy:lle alueen Karakalliosta asuinkerrostalojen suunnittelua varten. Varaus perustui NCC:n kehittämään Bertta-talotyyppiin. Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi useaan otteeseen varauspäätöksiä. 16.4.2018 jaosto uudisti varauspäätöksen asuinkerrostalojen suunnittelua varten siten, että varauksensaaja on NCC Suomi Oy. Varausehtojen mukaan kaavamuuotosalue, johon kuuluu myös Karakallion Kiinteistöt Oy:n omistama tontti, tulee suunnitella kokonaisuutena. Kaavamuuotosalueelle suunniteltaviin asuinkerrostaloihin on tarkoitus osoittaa myös valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on 6.5.2019 jatkanut suunnitteluvараusta 31.5.2020 saakka.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Karakallio II - Karabacka II, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 6981, käsittää korttelin 57034 sekä katu- ja virkistysalueet 57. kaupunginosassa Karakallio, alue 131507.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut osa-alueen maanomistajalta. Karakallion Huolto Oy:n [nyk. Karakallion Kiinteistöt Oy] ja NCC Rakennus Oy:n hakemus on saapunut 18.5.2015. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 12.8.2015 osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 1.6.2015.

Alueen nykytila

Karakallion itäisen sisääntulokohtaan, Karakallion- ja Rastaalantien liittymän yhteydessä sijaitseva alue on pääosin tyypillistä taajamalähimetsää. Heinittynyt kalliorinnemaasto viettää koilliseen ja kaakkoon. Karakalliontien varressa sijaitsee noin 300 k-m²:n suuruinen vuonna 1969 valmistunut kiinteistöhuoltorakennus. Kalasääksentien itäpuolella on laajahko pysäköintikenttä. Bussit liikennöivät Rastaalantien ja Karakalliontien pitkin ja alueella on pysäkipari Karakalliontien varressa.

Kaava-alueen rajaavan Rastaalantien keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä kaava-alueen kohdalla on noin 8 500 ajoneuvoa vuorokaudessa, Karakalliontien noin 3 700 - 5 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Kalasääksentien noin 1 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Alueelta on hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet Karakallion keskustaan ja Leppävaaran suuntaan. Koulut ja päiväkodit ovat hyvin saavutettavissa kävellen ja pyöräillen.

Naapurustossa Kalasääksentien länsipuolella on III – IV -kerroksisia asuinkerrostaloja, joissa on lisäksi maanpäällinen kellarikerros. Itäpuolella Rastaalantien varren asuinkerrostalot ovat IV-kerroksisia. Alueen välittömässä läheisyydessä on päivittäistavarakauppa ja polttoaineen

jakeluasema. Rakenteilla oleva Karamäen päiväkoti on alle 200 m etäisyydellä. Suunnittelualueelle leviää Rastaalantien tieliikennemelua.

Korttelin 57034 tontin 1 omistaa Karakallion Kiinteistöt Oy. Pääosan kaava-alueesta omistaa Espoon kaupunki.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusi-maakaavan 2050. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uusimaa-kaavan kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu. Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu asuntoalueeksi. Suunnittelualueen itäpuolelle on merkitty yksiajoratainen päätie, pääkatu tai alueellinen kokoojakatu ja sen suuntainen sijainniltaan ohjeellinen virkistysyhteys. Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa kolme asemakaavaa: Karakallio II (vahvistettu 31.5.1968), Kortteli 57035:n asemakaava ja asemakaavan muutos kortteleissa 57023 ja 57029 sekä jalankulku- ja puistoalueella (vahvistettu 25.1.1969) ja Karakallio II, muutos (hyväksytty 1.6.1988). Asemakaavassa alueelle on osoitettu toimisto-, työpaikka- ja huoltorakennusten korttelialue (KTH) kortteliin 57034, puistoaluetta (VP) ja luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta (PL) sekä katualuetta. KTH-korttelialueen tehokkuusluku $e = 0.4$, jonka lisäksi auton säilytyspaikan rakennusalueella on rakennusoikeutta 300 k-m². Ajoneuvoliittymän järjestäminen Rastaalantieltä on kielletty. Korttelin 57034 eteläpuolelle on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (Sääksiportti), joka johtaa Rastaalantien alittavalle jalankulku-pyörätielle (Sääksiportti). Sääksiportti ei kuulu kaava-alueeseen.

Kalasääksentien ja Karakalliontien risteysalueen, KTH - korttelialueen ja lounaisen puistoalueen toteutus ei vastaa voimassa olevaa asemakaavaa. Kevyen liikenteen alikulkua ei ole toteutettu.

Karakallion täydennysrakentamisselvitys

Kaupunkisuunnittelukeskus on teettänyt Karakallion täydennysrakentamisselvityksen (Karakallion täydennysrakentaminen, täydennysrakentamisselvitys, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 8.9.2017). Selvityksessä on kokonaisvaltaisesti tarkasteltu Karakallion täydennysrakentamismahdollisuuksia. Selvitystä käsiteltiin asukastilaisuuksissa ja työpajassa 2016–2017. Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi 14.12.2016 § 226 selvityksen tiedoksi otettavaksi huomioon asemakaavan muutoksissa ohjaavana ja kehittyvänä kokonaissuunnitelmana ja edellytti vuoropuhelun jatkamista asunto-osakeyhtiöiden omistajien kanssa. Lisäksi lautakunta päätti, että täydennysrakentamisen selvityksiin tulee sisällyttää myös energiatehokkuuden parantaminen ja että Karakalliosta tehdään

täydennysrakentamisen pilottikohde. Kaava-alueelle on selvityksessä osoitettu täydennysrakentamista.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 32 §)

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 4.3.–2.4.2019.

Muistutuksia jätettiin kaksi. Toinen Karakallio -seuralta. Toisen oli allekirjoittanut neljä Kalasääksentie 4:n asukasta / hallituksen jäsentä. Muistutuksissa korostuivat huolet liikenteen sujumisesta ja liikenteen haittavaikutuksista. Myös kiintymys nykytilaiseen kalliometsään kävi ilmi.

Lausuntoja ja kannanottoja saatiin 3 kpl. Caruna esitti muuntamoiden sijoittamista korttelialueille ja kertoi suunnittelevansa Rastaalantien länsilaidalle maakaapelia. Carunan kanssa on neuvoteltu ja kaavaehdotukseen on lisätty ohjeellisella merkinnällä muuntamo puistoalueelle. Maakaapeliyhteys ei tässä kaavamuutoksessa edellytä toimenpiteitä. Ympäristökeskus totesi, että ympäristön häiriötekijät eivät ole merkittäviä ja niiden lieventäminen on otettu hyvin huomioon kaavamääräyksissä. Pelastuslaitos linjasi, että varatiejärjestelyiden tulee olla vähintään rakennuskohtaisesti samanlaiset. Viitesuunnitelmaan on tehty tästä syystä tarkistuksia.

Nähtävänäoloaikana 11.3.2019 pidettiin asukastilaisuus, johon osallistui noin 40. Tilaisuudessa kritisoitiin suunnitelmaa ja oltiin huolissaan liikenteen sujumisesta. Yhtenä liikenneatkaisuna esitettiin uutta katuyhteyttä esimerkiksi Karamäen tulevan uuden päiväkodin eteläpuolelta.

Nähtävänäolon jälkeen on tehty liikenteellisiä lisäselvityksiä, joiden perusteella kaavaan on tehty tarkistus Karakallion- ja Kalasääksentien liittymässä siten, että katualue on hieman laajentunut, mikä mahdollistaa oikealle kääntyville uuden kääntymiskaistan Kalasääksentielle. Uusi oikealle kääntymiskaista parantaa hieman Kalasääksentien liikenteen sujuvuutta.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Yleisperustelu ja kuvaus

Kaavamuutos mahdollistaa kohtuuhintaista asumista MAL-sopimuksen mukaiselle asemakaavoituksen ensisijaiselle kohdealueelle huomioiden kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset vaatimukset. Kaava-alue soveltuu sekä toimivien joukkoliikennedyteyksien että palveluiden läheisyyden takia erittäin hyvin täydennysrakentamiseen. Karakalliossa tarvitaan lisää asuntoja muun muassa ikääntyvän väestön tarpeisiin. Karakallion viimeaikainen täydennysrakentaminen on mahdollistanut kaupunginosan asukasmäärän pysymisen noin 5 000 asukkaassa, mutta se ei ole riittänyt tukemaan palveluiden säilymistä. Yhtenä tavoitteena onkin väestönkasvun kautta parantaa tai ainakin säilyttää alueen palvelutasoa.

Muutoksella laajennetaan kahta korttelialuetta ja mahdollistetaan uusia asuinkerrostaloja nykyisen asemakaavan puistoalueelle ja nykyiselle pysäköintialueelle. Kaavaratkaisu sisältää melusuojauksen. Muutoksen myötä alueelta poistuu toimitilamahdollisuus ja kiinteistöhuoltorakennus puretaan.

Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 1,76 ha. Uutta asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, AK-1) on noin 0,56 ha. Yhteiskäyttöistä asumista palvelevaa ja autopaikoille varattua korttelialuetta (AH/LPA) on noin 0,57 ha, puistoa (VP) noin 0,06 ha ja katualueita noin 0,56 ha.

Kaava-alueen yhteenlaskettu kerrosala on 10 700 k-m² vastaten aluetehtokkuutta $e_a = 0.6$. Kaikki kerrosala on uutta asuinkerrosalaa ja mahdollistaa arviolta noin 215 uutta asukasta (mitoitusarvolla 50 k-m² / asukas).

Asuinympäristö

Uudet kerrostalokorttelit laajentavat kortteleita 57034 ja 57028. Rastaaan- ja Kalasääksentien väliin kortteliin 57034 on sijoitettu kolme asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja Kalasääksentien länsipuolelle kortteliin 57028 yksi (AK-1). AK-1 korttelialue on osoitettu omalla indeksillään autopaikkojen yksilöimisen takia. Asuinkerrostaloihin liikennöidään Kalasääksentieltä.

Neljä uutta kerrostaloa on sijoitettu siten, että naapurustolla säilyy näkymiä eikä Kalasääksentielle muodostu suljettua katukuilua. Sijoittelu noudattaa itäisen Karakallion rakennuskannan pääsuuntia.

Kerrostaloista kaksi on IV - (1/3)VI-kerroksisia, yksi V-kerroksinen ja yksi VIII-kerroksinen. Korkein kahdeksankerroksinen kerrostalo sijoittuu Rastaaan- ja Karakalliontien risteykseen paikalliseksi maamerkiksi. Sen paikalta puretaan nykyinen huoltorakennus. IV - (1/3)VI-kerroksiset asuinkerrostalot ovat toisesta päädystään kavennetut, mikä sovitaa niitä ympäristön vanhempiin kerrostaloihin. Kyseisten rakennusten suurinta korkeutta on määritetty myös rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmällä korkeusasemalla. Verrattuna pelkkään suurimman kerrosluvun määrittämiseen, tällä voidaan rinnemaastossa täsmällisemmin määritellä suurin sallittu julkisivukorkeus.

Korttelissa 57034 pihatoiminnot pysäköintipaikat mukaan lukien sijoitetaan yhteiskäyttöiselle asumista ja pysäköintiä palvelevalle korttelialueelle (AH/LPA). Ko. korttelialueelle on sijoitettu myös osa korttelin 57028 AK-1-korttelialueen autopaikoista. Maaston muotojen, tukimuurien, istutusten ja viherkattoisten katosten avulla pysäköintialueita jäsennöidään osiin niin, että vältetään laajoja yhtenäisiä pysäköintikenttiä.

Asuinkerrostalojen korttelialueiden yhteenlaskettu kerrosala on 10 700 k-m², josta asuinkerrostaloille on varattu yhteensä 10 200 k-m² ja 500 k-m² on mahdollista käyttää piha-alueille rakennettaviin talousrakennuksiin rakennusalojen ulkopuolella.

AH/LPA-korttelialueen itälaitaan Rastaaan- ja Kalasääksentien puolelle tulee rakentaa muuri, joka osaltaan torjuu pihoille suuntautuvaa liikennemelua. Muurille on annettu määräykset, joilla varmistetaan meluntorjuntaominaisuuksien lisäksi muurin kaupunkikuvallinen laatu. Lisäksi korttelin 57034 eteläisimmän AK-korttelialueen itäisivuille on määrätty rakennettavaksi tukimuuuri, joka mahdollistaa myöhemmin Rastaaan- ja Kalasääksentien kevyen liikenteen alikululle johtavan yhteyden rakentamisen.

Kaavassa on annettu määräyksiä mm. lisärakennusoikeudesta, julkisivuista, pihoista, meluntorjunnasta, tuloilman suodatuksista,

pihajärjestelyistä, hulevesien käsittelystä ja mahdollisesti pilaantuneista maista.

Karakalliontien varren puustoinen osa-alue, joka luontevasti liittyy Poutahaukanpolun länsipuoleiseen Sääksipuistoon, on osoitettu puistoksi. Puistoon on merkitty ohjeellisena rakennusala muuntamoa varten.

Katualueet ja liikenne

Voimassa olevan asemakaavan Sääksipolku ja Karakalliontien eteläpuoleinen pieni luonnonmukaisena säilytettävä puistoalue (PL) muutetaan Karakalliontien katualueeksi. Luonnonmukaisena säilytettäväksi kaavoitettu puistoalue on nykyisellään huoltoasematonttia reunustavaa piennarta, jota ei käytännössä voida säilyttää luonnonmukaisena.

Kalasääksentien katualueita muutetaan vastaamaan nykyistä katulinjausta. Lisäksi katualueiden rajoja on tarkistettu siten, että ne mahdollistavat risteysalueiden toimivuuden ja liikkumisturvallisuuden parantamisen, esimerkiksi uuden oikealle kääntymiskaistan Kalasääksentielle, Rastaalantien alikulun toteuttamisen ja bussipysäkin siirron länteen päin.

Kalasääksentien ajorata on suunniteltu nykyistä ajorataa idemmäksi, jolloin ajoradan etäisyys olemassa oleviin asuinrakennuksiin kasvaa. Kalasääksentien varren yhdistettyä jalankulku- ja pyörätietä on suunniteltu levennettäväksi 3,5 metriseksi ja kadun tasausta on suunniteltu loivennettäväksi, jotta esteettömyyden perustaso täyttyy. Ajoradan ja jalankulku- ja pyörätien väliin on suunniteltu yleisiä pysäköintipaikkoja vierailijoita varten. Nämä parantamistoimet voidaan toteuttaa voimassa olevan asemakaavan katualueella.

Karakalliontien ajorataa on siirretty hieman etelämmäksi, jolloin bussipysäkillä ja sen ohittavalle yhdistetylle jalankulku- ja pyörätielle on saatu enemmän tilaa. Kalasääksentien liittymän kohdalle Karakalliontien ylittävä suojiatelle on suunniteltu keskisaareke, jolloin kadun ylitys helpottuu ja turvallisuus paranee. Rastaalantien alikulun toteuttamismahdollisuudet on varmistettu.

Liikennejärjestelyiden parantaminen vaatii katusuunnitelmien laatimisen.

Uuden maankäytön aiheuttama liikennemäärän lisäys on alhainen suhteessa katuverkon muuhun liikenteeseen. Uuden maankäytön liikennetuotos on arvioitu olevan alle 250 ajoneuvoa vuorokaudessa. Laajennetun päiväkodin liikennetuotos on arviolta noin 370 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenne-ennusteen 2035 mukaan Rastaalantien keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä on kaava-alueen kohdalla enimmillään noin 15 500 ajoneuvoa vuorokaudessa, Karakalliontien noin 6 400 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Kalasääksentien noin 1 500 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Huhtikuussa 2019 tehtiin alueelle liikennelaskennat aamu- ja iltaruuhkan aikaan. Laskennoissa havaittiin, että pisin odotusaika Kalasääksentieltä vasemmalle Karakalliontielle kääntyäessä on nykyisin noin 30–60 s.

Liikenteen toimivuustarkastelua on päivitetty nähtävillä olon jälkeen (WSP 14.8.2019). Toimivuustarkastelujen mukaan ennustetilanteessa Kalasääksentieltä on iltahuipputunnin aikana vaikea liittyä Karakalliontielle vasemmalle, jolloin Kalasääksentien suunnan palvelutaso jää huonoksi, vaikka koko liittymän palvelutaso on hyvä. Aamuhuipputunnin aikana

Kalasääksentien suunta toimii tyydyttävästi. Syynä Kalasääksentien toimivuusongelmiin ovat muun muassa liittymän läheinen sijainti Rastaalantien liittymään ja liittymän nelihaaraus. Toimivuutta ennustetilanteessa voidaan parantaa hieman Rastaalantien liittymän valo-ohjausta säätelemällä, mutta silloinkin tulee huomioida Rastaalantien pääsuunnan toimivuus. Kalasääksentien toimivuutta parantaisi myös Rastaalantien kapasiteetin lisääminen 2+2-kaistaiseksi. Lisäksi Rastaalantien ja Rastaspuistontien liittymään tarvitaan valo-ohjaus ja se on kytkettävä yhteen Karakalliontien valo-ohjauksen kanssa.

Toimivuustarkastelujen yhteydessä tutkittiin myös kiertoliittymän toimivuutta Rastaalantien ja Karakalliontien liittymässä. Yksikaistainen kiertoliittymä ei toimi ennustetilanteessa. Osittain tai kokonaan kaksikaistainen kiertoliittymä toimisi paremmin, mutta vaatisi huomattavasti enemmän tilaa liittymän alueelta. Lisäksi jalankulun ja pyöräilyn yhteydet tulisi tällöin toteuttaa eritasoon kaksikaistaisilla osuuksilla.

Kesällä 2019 tutkittiin mahdollista uutta katuyhteyttä Poutahaukankujalta Karakalliontielle. Uusi katuyhteys parantaisi Kalasääksentien liikenteen sujuvuutta. Uusi katuyhteys palvelisi niin asutusta kuin myös päiväkodin liikennettä. Kadun varteen voisi myös saada uutta maankäyttöä, jolle voitaisiin ottaa tonttiliittymät uudelta kadulta. Uusi katuyhteys vaatii oman kaavamutoksen.

Yleistä pysäköintiä, joka palvelee muun muassa alueella vierailevia, on mahdollista toteuttaa Kalasääksentien katualueelle kadunvarsipysäköintinä. Yleistä pysäköintiä tulee toteuttaa alueelle ohjeen mukaan 1 ap / 1 000 k-m², mikä tarkoittaa 11 autopaikkaa. Suunnitelmassa on esitetty kadunvarteen 13 autopaikkaa, jotka palvelevat sekä uutta maankäyttöä että jo olemassa olevaa maankäyttöä.

Sopimusneuvottelut

Kaupungin ja Karakallion Kiinteistöt Oy:n kesken on neuvoteltu maankäyttösopimus ja esisopimus, joka on allekirjoitettu 2.3.2023.

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaavatyön yhteydessä on laadittu viitesuunnitelma (Optiplan Oy 2.9.2019), sekä seuraavat selvitykset:

- Luontoselvitys Espoon Karakallion asemakaava-alueilla vuonna 2015 (Ympäristötutkimus Yrjölä 10.12.2015)
- Luontoselvitysten päivitys Espoon Karakalliossa sijaitsevalla Karakallio II -asemakaavan muutosalueella (131507) vuonna 2021 (Faunatica 1.10.2021)
- Maaperäolosuhteet, alustava hulevesisuunnitelma (Geotek Oy 20.11.2015)
- Karakallion täydennysrakentaminen, liikenteen toimivuustarkastelut sekä toimenpidetarkastelut, WSP Finland Oy, 28.10.2016
- Kalasääksentien parantamissuunnitelma ja Rastaalantien alikulkuvaraus (WSP 18.4.2016, 26.9.2018, 9.8.2019)
- Rastaalantien alikulku, alikulkusuunnitelman tarkentaminen yleissuunnitelmatasoiseksi (WSP 18.4.2016)
- Karakalliontien ja Kalasääksentien liittymäalueen liikennetarkastelut (WSP 14.8.2019)
- luonnos uudesta katuyhteydestä Poutahaukankujalta Karakalliontielle 18.9.2019

- Karakalliontien alikulku ja Kalasääksentie, alustava johtosiirtotarkastelu (WSP 22.4.2016)
- Liikennemeluserveys, Kalasääksentie, Karakallio (Akukon 13.11.2018)
- Viitesuunnitelma sisältää mm. varjostustarkastelun

Melusuojauksen sisältävällä kaavaratkaisulla voidaan liikennemelulle alttiille alueelle sijoittaa asumista.

Meluserveyksen (Akukon Oy, 13.11.2018) mukaan suurin julkisivuilta vaadittava ääneneristävyyksivaatimus on 30 dB, joka voidaan toteuttaa tavanomaisella seinärakenteella, joten kaavassa ei ole erityisiä ulkoseinien ja muiden rakenteiden ääneneristävyyksivaatimuksia. Serveyksen mukaan pohjoisimman rakennuksen koilliskulman suurin melutaso on 65 dB, minkä vuoksi kaavassa on määrätty asuntojen avautumisesta myös hiljaisempaan suuntaan. Kaavassa on määrätty leikki- ja oleskelualueet sijoitettaviksi rakennusten muodostamaan melukatveeseen siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylitä. Leikki- ja oleskelualueiden sijaintipaikkoja on osoitettu kaavassa ohjeellisina. Jotta leikki- ja oleskelualueilla alitetaan melun ohjearvot, tulee meluserveyksen mukaan niitä suojaamaan rakentaa sekä Rastaalantien että Kalasääksentien puolelle meluesteet. Kaavassa on esitetty meluesteiden likimääräinen sijainti ja esteen yläreunan likimääräinen korkeusasema. Serveyksen mukaan melkein kaikkien julkisivujen melutasot ovat sellaiset, että niille mahdollisesti sijoitettavat parvekkeet tulee lasittaa. Kaavassa on määrätty oleskeluun tarkoitettut parvekkeet ja terassit suojattavaksi meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, etteivät ulko-oleskelualueiden ohjearvot ylitä.

Meluserveyksen mukaan tulevaisuuden liikenne-ennustetilanteessa ja uusien rakennusten valmistuttua Kalasääksentien ja Rastaalantien nykyisten rakennusten julkisivurakenteilta ei ääneneristävyyden kannalta edellytetä tavanomaisuudesta poikkeavaa seinärakennetta. Uudet rakennukset parantavat jonkin verran esimerkiksi Kalasääksentie 4:n pihamaan melusuojauksia.

Rakennukset ovat vähintään noin 11 m päässä Rastaalantien ajoradan reunasta. Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) ilmanlaatuviyöhykkeiden minimiarvot täyttyvät.

Kaavamääräyksissä on huomioitu melu- ja ilmanlaatuasiat.

Hulevesistä on annettu määräyksiä, joiden tavoitteena on Espoon hulevesiohjelman mukaisesti hulevesien hallinnan parantaminen, hulevesitulvien vähentäminen ja hulevesien laadun aiheuttamien haittojen ehkäisy ympäristössä

Alueelta ei ole löytynyt erityisesti suojeltavia luontotyypppejä, lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, liito-oravaa eikä erityisesti suojeltavia lintulajeja. Luontoselveyksen perusteella mitään alueen osista ei ole tarpeen suojella kaavamuutoksissa.

Maaperän pilaantuneisuus

Purettavan huoltorakennuksen tontilla sijainneiden öljysäiliöiden vuoksi kaavassa on veloitettu ennen rakentamista selvittämään maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja tarvittaessa puhdistamaan maaperä.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi Espoon kaupungin omistuksessa. Kaavan aiheuttamat kustannukset koostuvat pääasiassa kadun parantamiseen ja siirrettäviin johtolinjoihin liittyvistä töistä. Rastaalantien alikulkua on suunniteltu kaavan yhteydessä, mutta kaavan toteuttaminen ei vaadi alikulkua. Kaavan tulot koostuvat tontinmyynti- ja alueidenvaihtotuloista. Espoon kaupungin kannalta tulot ylittävät kustannukset, joten hanke on kaavataloudellisesti positiivinen.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 3.9.2015 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan laatimiskulujen loppuosan 40 % 3 600 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 766,66 euroa, yhteensä 4366,66 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä kaupunginhallituksen hyväksymispäätöksestä: hakija(t)
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 13.03.2023 § 77

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1
hyväksyy liitteenä olevan Karakallion Kiinteistöt Oy:n ja Espoon kaupungin välillä 2.3.2023 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja alueen luovutusta koskevan esisopimuksen,

2
oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan liitteenä olevan esisopimuksen mukaisen alueen luovutusta koskevan sopimuksen ja päättämään siihen mahdollisesti tarvittavista vähäisistä ja teknisistä muutoksista,

3
hyväksyy 25.5.2016 päivätyn ja 18.9.2019 muutetun Karakallio II - Karabacka II asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 6981, 57. kaupunginosassa Karakallio, alue 131507.

Käsittely	<p>Guzenina puheenjohtajan kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.</p> <p>Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Guzeninan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.</p>
Päätös	<p>Kaupunginhallitus: Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.</p> <p>Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2016 § 99</p>
Päätösehdotus	<p>Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen</p> <p>Kaupunkisuunnittelulautakunta:</p> <p>1 yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotto ja mielipiteet on annettu Karakallio II asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta, alue 131507,</p> <p>2 hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.5.2016 päivätyn Karakallio II - Karabacka II asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6981, joka käsittää korttelin 57034 sekä katu- ja virkistysalueet 57. kaupunginosassa Karakallio, alue 131507,</p> <p>3 pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.</p>
Käsittely	<p>Käsittelyn kuluessa puheenjohtaja Markku Markkula ehdotti jäsen Harriet Klar-Kristolan kannattamana, että asemakaava laitetaan nähtäville seuraavin lisäpäätöksin:</p> <p>”Lisäksi kaupunkisuunnittelulautakunta edellyttää, että ennen tämän asemakaavan seuraavaa käsittelyvaihetta lautakunnan käsiteltäväksi valmistellaan Karakallion täydennysrakentamisen yleissuunnitelma, jonka valmistelu on tarpeen tehdä hyvässä yhteistyössä mm. alueen asukkaiden, asuntoyhtiöiden ja lautakunnan kanssa. Yleissuunnitelman osana tarkastellaan myös meluntorjunnan tarpeita ja toteutustapaa. Karakallio kaipaa elinympäristön ja olemassa olevan rakennuskannan osittaista uudistamista ja täydentämistä, jotta alueen elinvoimaisuus saadaan paranemaan - siksi yleissuunnitelman laadintaa ja muita toimenpiteitä on syytä kiirehtiä. Yleissuunnitelmasta voi aiheutua tähän asemakaavaan merkittäviäkin muutostarpeita.”</p> <p>Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä.</p> <p>Koska ehdotusta ei vastustettu, totesi puheenjohtaja Markkula kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.</p>
Päätös	<p>Kaupunkisuunnittelulautakunta:</p> <p>1</p>

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotto ja mielipiteet on annettu Karakallio II asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta, alue 131507,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.5.2016 päivätyn Karakallio II - Karabacka II asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6981, joka käsittää korttelin 57034 sekä katu- ja virkistysalueet 57. kaupunginosassa Karakallio, alue 131507,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

lisäksi kaupunkisuunnittelulautakunta edellyttää, että ennen tämän asemakaavan seuraavaa käsittelyvaihetta kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi valmistellaan Karakallion täydennysrakentamisen yleissuunnitelma, jonka valmistelu on tarpeen tehdä hyvässä yhteistyössä mm. alueen asukkaiden, asuntoyhtiöiden ja lautakunnan kanssa. Yleissuunnitelman osana tarkastellaan myös meluntorjunnan tarpeita ja toteutustapaa. Karakallio kaipaa elinympäristön ja olemassa olevan rakennuskannan osittaista uudistamista ja täydentämistä, jotta alueen elinvoimaisuus saadaan paranemaan - siksi yleissuunnitelman laadintaa ja muita toimenpiteitä on syytä kiirehtiä. Yleissuunnitelmasta voi aiheutua tähän asemakaavaan merkittäviäkin muutostarpeita.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.11.2016 § 208

Päätösehdotus Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Karakallio II asemakaavan muutoksen ehdotuksesta, alue 131507,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 25.5.2016 päivätyn ja 30.11.2016 muutetun Karakallio II - Karabacka II asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6981, 57. kaupunginosassa Karakallio, alue 131507,

3

Ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 3 600 euroa sekä 1/3 kuulutuskuukustannuksista 766,67 euroa, eli yhteensä 4 366,67 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Käsittely

Käsittelyn kuluessa varapuheenjohtaja Kirsi Louhelainen ehdotti varajäsen Helena Haapsaaren kannattamana, että asia jätetään pöydälle seuraavaan 14.12.2016 pidettävään kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi, puheenjohtaja Markku Markkula tiedusteli, voidaanko varapuheenjohtajan Kirsi Louhelaisen pöydällepanoehdotus yksimielisesti hyväksyä.

Koska ehdotusta ei vastustettu, totesi puheenjohtaja Markkula kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle 14.12.2016 pidettävään kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.12.2016 § 224

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Karakallio II asemakaavan muutoksen ehdotuksesta, alue 131507,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 25.5.2016 päivätyn ja 30.11.2016 muutetun Karakallio II - Karabacka II asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6981, 57. kaupunginosassa Karakallio, alue 131507,

3

Ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee

MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 3 600 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista 766,67 euroa, eli yhteensä 4 366,67 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Käsittely

Puheenjohtaja Markkulan ehdotti jäsenten Lahden ja Pöntysen kannattamina, että kaupunkisuunnittelulautakunta palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että tutkitaan uusia ratkaisuja lautakunnan jäsenten esittämiin seuraaviin huoliin:

- Esitetyt Bertta-talot ovat liian massiivisia tälle paikalle ja ne poikkeavat tyyliltään liian paljon toteutuneesta rakentamisesta.
- Karakallion Huollon toimipiste ei sovellu tähän paikkaan. Palvelupisteen tulisi sijaita Karakallion kaupallisessa ytimessä ja mahdolliset varikkotilat muualla.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi, puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että tutkitaan uusia ratkaisuja lautakunnan jäsenten esittämiin seuraaviin huoliin:

- Esitetyt Bertta-talot ovat liian massiivisia tälle paikalle ja ne poikkeavat tyyliltään liian paljon toteutuneesta rakentamisesta.
- Karakallion Huollon toimipiste ei sovellu tähän paikkaan.

Palvelupisteen tulisi sijaita Karakallion kaupallisessa ytimessä ja mahdolliset varikkotilat muualla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.12.2018 § 244

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Karakallio II:n asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 131507,

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 25.5.2016 päivätyn ja 12.12.2018 muutetun Karakallio II - Karabacka II asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6981, 57. kaupunginosassa Karakallio, alue 131507,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun kuluessa Kopra puheenjohtajan kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu pöydällepanoehdotus. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Asia jätettiin pöydälle seuraavaan lautakunnan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.1.2019 § 3

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Karakallio II:n asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 131507,

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 25.5.2016 päivätyn ja 12.12.2018 muutetun Karakallio II - Karabacka II asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6981, 57. kaupunginosassa Karakallio, alue 131507,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Kivekäs Louhelaisen kannattaman ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko pöydällepanoehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle lautakunnan seuraavaan 30.1.2019 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.1.2019 § 13

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Karakallio II:n asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 131507,

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 25.5.2016 päivätyn ja 12.12.2018 muutetun Karakallio II - Karabacka II asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6981, 57. kaupunginosassa Karakallio, alue 131507,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja varapuheenjohtajan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle seuraavaan lautakunnan kokoukseen.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus pöydällepanosta hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan päättäneen jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2019 § 27

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Karakallio II:n asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 131507,

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 25.5.2016 päivätyn ja 12.12.2018 muutetun Karakallio II - Karabacka II asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6981, 57. kaupunginosassa Karakallio, alue 131507,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Puheenjohtaja Lintusen kannattamana teki seuraavan muutosesityksen: "Autopaikkavaatimus palautetaan lautakunnan hyväksymän normin mukaiseksi 1 ap/85 k-m²."

Partanen Louhelaisen kannattamana teki seuraavan palautusesityksen: "Kaava palautetaan uudelleen valmisteluun siten, että maantasopysäköinnin määrää vähennetään reilusti rakennusoikeutta vähentämällä ja/tai sijoittamalla osa pysäköinnistä rakennusten alle, pysäköintilaitoksiin tai kansiin alle. Piha-alueista osoitetaan selvästi esitettyä isompi alue luonnonvaraiseksi tai istutettavaksi piha-alueeksi. Suurempi osa kallioalueista tulee säästää. Korttelin 57034 rakennusten runkoja kavennetaan ja ne sovitetaan terassoidusti rinteeseen, jotta ne istuvat paremmin olemassa olevaan Karakallion ympäristöön."

Palautuskeskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu palautusesitys, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestys ehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat palautusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät puheenjohtaja, Lintunen, Oila, Kiijärvi, Kivekäs, Kemppi-Virtanen, Donner, Karhu ja Kopra. EI äänestivät Partanen, Louhelainen, Nevanlinna ja Saramäki.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan päättäneen jatkaa asian käsittelyä.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa puheenjohtaja Lintusen kannattamana on tehnyt muutosesityksen, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestys ehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat puheenjohtajan ehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät Partanen, Louhelainen, Kiijärvi, Kivekäs, Nevanlinna, Saramäki ja Kopra. EI äänestivät puheenjohtaja, Lintunen, Oila, Kemppi-Virtanen, Donner ja Karhu.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan päättäneen hyväksyä esittelijän ehdotuksen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Karakallio II:n asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 131507,

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 25.5.2016 päivätyn ja 12.12.2018 muutetun Karakallio II - Karabacka II asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6981, 57. kaupunginosassa Karakallio, alue 131507,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätösehdotus Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Karakallio II:n asemakaavamuutoksen ehdotuksesta, alue 131507,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 25.5.2016 päivätyn ja 18.9.2019 muutetun Karakallio II - Karabacka II asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6981, 57. kaupunginosassa Karakallio, alue 131507,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 3 600 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,67 euroa, eli yhteensä 4 366,67 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Åkerlundin kannattamana teki seuraavan kaavamääräystä koskevan lisäehdotuksen: "Määräysten

1 §:n loppuun lisäys: "Yleiseen pysäköintiin tarkoitetut vähintään 11 autopaikkaa on tarkoitettu toteutettaviksi Kalasääksentielle kadunvarsipysäköintinä."

Lisäksi Nevanlinna Louhelaisen kannattamana teki ehdotuksen asian palauttamisesta valmisteltavaksi: "Kaava palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että korttelissa 57034 maantasopysäköinnin määrää vähennetään reilusti vähentämällä rakennusoikeutta ja/tai sijoittamalla osa pysäköinnistä rakennusten alle, pysäköintilaitoksiin tai kansion alle ja/tai väljentämällä pysäköintinormia. Piha-alueista osoitetaan selvästi esitettyä isompi alue luonnonvaraiseksi tai istutettavaksi piha-alueeksi. Suurempi osa kallioalueista tulee säästää. Korttelin 57034 rakennusten runkoja kavennetaan ja tutkitaan mahdollisuutta sovittaa ne terassoidusti rinteeseen, jotta ne istuvat paremmin olemassa olevaan Karakallion ympäristöön."

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian palauttamista koskeva ehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät Lintunen, Oila, Åkerlund, Kiijärvi, Kivekäs, Donner, Karhu ja Kopra. EI äänestivät Karimäki, Särkijärvi, Louhelainen, Nevanlinna ja Saramäki.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan, päättäneen jatkaa asian käsittelyä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko tehty lisäysehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
hyväksyi esittelijän ehdotuksen lautakunnan kokouksessa tekemällä kaavamääräystä koskevalla lisäyksellä.

Liitteet

- 1 Maankäyttösopimus ja esisopimus Karakallion Kiinteistöt Oy
- 2 Äänestyslistat § 94

Oheismateriaali

- 131507d Karakallio II määräykset
- 131507d Karakallio II asemakaava
- 131507d Karakallio II ajantasakaava
- 131507d Karakallio II havainnekuva
- 131507 Karakallio II kaavaselostuksen liitteet
- 131507 Karakallio II kaavaselostus

Tiedoksi