

Kaupunginhallitus 19.06.2023 § 194

§ 194

## **Koronakulma II, asemakaavan muutoksen sekä maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen hyväksyminen, alue 322024, 22. kaupunginosa Olari**

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1

hyväksyy liitteenä olevan Gerako Oy:n ja Espoon kaupungin välillä 1.6.2023 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja alueiden luovutusta koskevan esisopimuksen,

2

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

3

hyväksyy 11.5.2022 päivätyn ja 8.12.2022 muutetun Koronakulma II -Koronahörnet II asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7426, 22. kaupunginosassa (Olari), alue 322024.

### **Käsittely**

Kajava Lahtisen kannattamana teki seuraavat palautusehdotukset:

Maankäyttö- ja alueiden luovutusta koskevaan sopimukseen lisätään ehdoksi, että rakennettavista asunnoista on vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja korkeintaan 30 %.

Maankäyttö- ja alueiden luovutusta koskevaan sopimukseen lisätään ehdoksi, että rakennuttajalta edellytetään suurin osa vapaarahoitteisista yksioista ja kaksioista myytäväksi suoraan yksityishenkilöille omaan asumiseen.

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeavia kannatettuja ehdotuksia, joiden johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 13 äänellä 2 ääntä vastaan hylänneen Kajavan ensimmäisen palautusehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 13 äänellä 2 ääntä vastaan hylänneen Kajavan toisen palautusehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

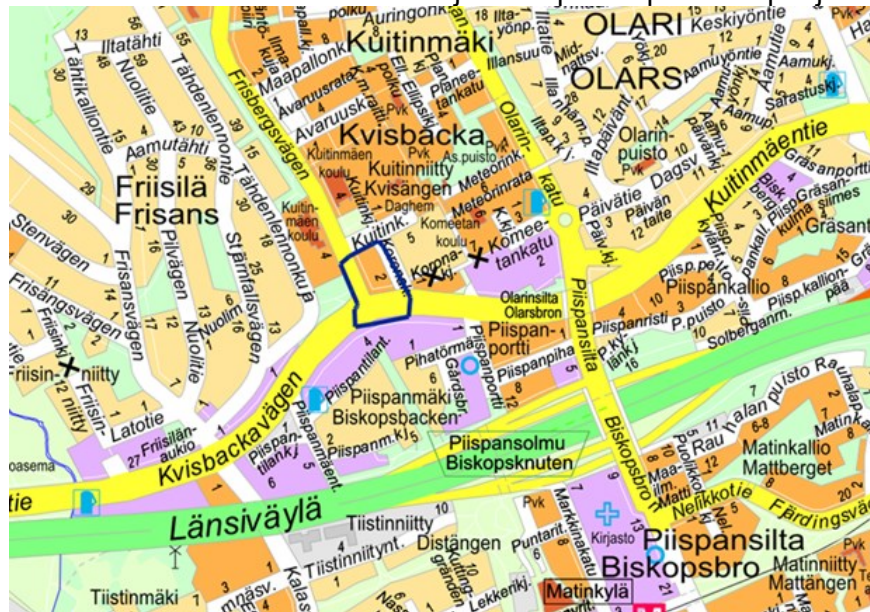
## Selostus

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

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 18 712 m<sup>2</sup>. Tästä 7 243 m<sup>2</sup> on korttelialuetta ja loput katualuetta. Rakennusoikeutta on AK-korttelissa yhteensä 7 100 m<sup>2</sup>, joka vastaa tonttitehokkuutta e=1.80. Pysäköinti- ja toimistorakennusten rakennusoikeudet poistuvat. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee 1 175 k-m<sup>2</sup>.

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

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



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

## Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta ovat hakeneet alueen maanomistajat, 1.10.2020 (tontti 22118/2) ja 30.9.2021 (tontti 22118/1) kirjatuilla hakemuksilla.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 18.11.2020.

## **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 9.11.2020.

### **Alueen nykytila**

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

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

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

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

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

Tontit ovat yksityisessä maanomistuksessa.

### **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

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

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

Korttelin 22118 tontilla 2 on voimassa Kuitinmäki II 22118 tontti 2 asemakaavan muutos, alue 322016 (hyväksytty 13.10.1992). Tontti on siinä osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tonttitehokkuus on e=1.20 eli sallittu rakennusoikeus noin 3 575 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku III. Autopaikkoja tulee osoittaa 1 ap/70 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolella olevaan tilaan saa rakentaa

neuvottelu-, koulutus- ja edustustiloja enintään 420 k-m<sup>2</sup> annetun rakennusoikeuden lisäksi.

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

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

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

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 11.5.2022. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 30.5. - 28.6.2022. Nähtävilläoloaikana jätettiin kaksi muistutusta ja saatiin kolme lausuntoa ja yksi kannanotto.

Muistutukset käsittelivät pääosin jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä, Koronakadun mitoitus, rakennusten aiheuttamaa varjostusta, rakennustöiden aiheuttamia häiriöitä ja kiinteistön tulevien osakkaiden yhdenvertaisuutta.

Asemakaavan sisältöön ei nähty muistutusten pohjalta tarpeelliseksi tehdä muutoksia. Esitetyt näkökulmat on riittävästi huomioitu jo kaavan ehdotusvaiheessa niiltä osin kuin niihin on kaavoituksessa mahdollista ottaa kantaa.

Ehdotusvaiheen jälkeen pihakannen tai rakennuksen alaisen pysäköintilaitoksen rakennusala on laajennettu siten, että autopaikkoja on mahdollista rakentaa myös rakennusrungon alle. Kaavakartalle on lisätty istutettavien puiden symbolit myös Kuitinmäentien puolelle rakennuksen ja katualueen väliin jäävälle kortteliosalle. Lisäksi kaavamääräyksiin on tehty pieniä sanamuotojen täsmennyksiä.

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

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

Korttelin 22118 tontti 2 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1), jolle on sallittua myös liike-, palvelu- ja toimistotilojen sekä asuntojen työtilojen rakentaminen. Tontin rakennusoikeus nousee 7 100

kerrosneliömetriin, joka vastaa tonttitehokkuutta  $e=1.80$ .

Rakennusoikeudesta 300 k-m<sup>2</sup> tulee olla liike-, palvelu- tai toimistotilaa Kuitinmäentien varressa katutasossa. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku vaihtelee kuuden ja yhdeksän (VI-IX) välillä. Rakennuksen yhdeksänteen kerrokseen saa kuitenkin sijoittaa ainoastaan asumista palvelevia asukkaiden yhteistiloja.

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

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

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

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

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

### **Sopimusneuvottelut**

Kaupungin ja Gerako Oy:n kesken on neuvoteltu maankäyttösopimus ja esisopimus, joka on allekirjoitettu 1.6.2023.

### **Selvitykset ja suunnitelmat**

Alueelle on laadittu liikennemeluselvitys ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma.

## **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Suunnittelualue sijaitsee olevassa kaupunkirakenteessa, johon kunnallistekniikka on jo rakennettu. Koronakadun leventäminen aiheuttaa kustannuksia, jotka tarkentuvat suunnittelun edetessä. Kaupunki saa tuloja maankäyttösopimuksesta.

## **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Korttelialueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

## **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet MRL 59 §:n mukaisen 30.12.2022 asemakaavan laatimiskulujen loppuosan.

## **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: Hakijat
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, ja liikenne- ja ympäristökeskus ELY
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

## **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2022 § 158

## **Päätösehdotus**

Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Koronakulma II:n asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 322024,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 11.5.2022 päivätyn ja 8.12.2022 muutetun Koronakulma II - Koronahörnet II asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7426, 22. kaupunginosassa (Olari), alue 322024,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 3 200 euroa, sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,67 euroa, eli yhteensä 3 966,67 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.05.2022 § 72

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

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

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

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Liitteet**

- 1 Maankäyttösopimus ja esisopimus Gerako Oy
- 2 Äänestyslistat § 194

**Oheismateriaali**

- 322024b Koronakulma II asemakaava KSL 8.12.2022
- 322024b Koronakulma II havainnekuva KSL 8.12.2022
- 322024 Koronakulma II kaavaselostus KSL 8.12.2022
- 322024 Koronakulma II kaavaselostuksen liitteet KSL 8.12.2022