

## Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Tornihaukantie

Asemakaavan muutos

57. kaupunginosa Karakallio

Kortteli 57031

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 26.10.2022 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7385.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 14.11. - 13.12.2022 .

Yhteenveto muistutusten vastineista lähetetään kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Usean henkilön yhteisesti jättämistä muistutuksista yhteenveto lähetetään muistutusten yhteyshenkilölle.

Kaavan hyväksymispäätöksestä on pyytänyt tiedon 0 kpl muistuttajaa.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Sari Metsälä, Ville Keskisaari (liikenne) ja Annika Tuominen (maisema),

etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Yleistä muistutuksista

Asiassa jätettiin lähialueelta kaksi muistutusta. Muistutuksissa oltiin huolissaan paloturvallisuudesta ja pelastautumisesta, asumisviihtyvyydestä sekä pidettiin suunniteltuja uusia rakennuksia liian suurina. Myös asuminen hallintamuodosta esitettiin näkemyksiä.

## Paloturvallisuus ja pelastautuminen, pihan turvallisuus

Muistutuksessa esitetään huolta uuden rakennettavan rakennuksen sijoittamisesta lähelle, noin 3 metrin etäisyydelle olemassa olevasta asuinrakennuksesta. Kuinka paloturvallisuus hoituu ja kuinka pelastusyksiköt pääsevät kulkemaan olemassa olevien rakennusten porraskäytäviin ja kuinka lumitilanne huomioidaan pelastusteillä.

Lisäksi kannetaan huolta uuden rakennettavan ja olemassa olevan rakennuksen väliin jäävästä kapeasta pihan osasta, jonka ajatellaan antavan suojan huumeidierien epämääräisille tapaamisille.

### Vastine:

Rakentajan on otettava huomioon rakennusten paloturvallisuutta koskevia määräyksiä ja ohjeita. Näihin ohjeisiin lukeutuu myös mm. HIKLU-pelastustieohje, jossa on määritelty esimerkiksi pelastustoiminnan ja sammutustoiminnan turvaaminen kohteessa sekä ensihoitoyksikköä, eli ambulanssia koskevat vaatimukset. Pelastustien kulkukelpoisuus hälytysajoneuvoille tulee varmistaa myös talviolosuhteissa, joten esimerkiksi lumen keräyspaikat on sijoitettava jatkossakin siten, että pelastusteiden käyttö turvataan. Rakennuslupavaiheessa selvitetään rakennusten paloturvallisuudelle asetetut tekniset vaatimukset. Viitesuunnitelmassa on alustavaa selvitystä rakennusosien paloluokista sekä alustava pelastuskaavio, jossa on osoitettu tontin pelastustiet. Pelastusliikenne saapuu tontille Tornihaukantiepuoleisista liittymäkohdista.

Viitteelliset lumenläjitysalueet on merkitty viitesuunnitelman asemapiirroksen ja huolevisuunnitelmassa on mitoitettu lumen läjityksen lumimäärää. Taloyhtiöt huolehtivat aurauksesta ja pelastusteiden kunnosta.

Huoli rakennusten väliin jäävästä kapeasta tontin kohdasta on esitetty asunto oy:n isännöitsijälle ja kaavamuutoshankkeen suunnittelu- ja rakennuskonsulteille. Pihan valaistuksella ja pihan suunnittelulla voisi olla mahdollista vähentää huolta. Asukkaat voivat ottaa asiaa esiin myös taloyhtiössä. Myös Espoon rakennusjärjestyksessä määrätään mm. tontin valaistusjärjestelyn sovittamista siten, että se lisää alueen turvallisuutta ja viihtyvyyttä.

## Rakennusten koko, varjostus

Muistutuksissa vastustetaan kaavaehdotuksen mukaisia kerroslukuja, koska katsotaan ettei kaavamuutoksen alueella Karakalliossa ole perusteita, esim. metroliikennettä, kaavaehdotuksen mukaisiin rakentamisen kerroslukuihin. Uuden asuinrakennuksen ja paikoitusrakennuksen kokoa pidetään liian suurena ja rakennusten korkeutta tulisi rajoittaa nykyisten kuusikerroksisten rakennusten harjakorkeuteen ja massoitteeluun. Rakennusten katsotaan myös muodostavan varjostusta piha-alueelle.

Muistutuksessa ehdotetaan korkean rakentamisen sijoittamista Karakallion keskustaajamaan, kaavaehdotuksen mukaisen, puistomaisen ja omakotiasutukseen rajoittuvan sijainnin sijaan. Ja mikäli nykyistä korkeampaan rakentamiseen kuitenkin päädyttäisiin, tulisi se tehdä kulmaan, jossa ovat nykyinen ajotie ja nykyiset rakennukset. Näin se häiritsee vähiten naapurustoa ja soveltuu maisemaan parhaiten. Lisäksi varjostumat olisivat silloin vähäisimmät.

### **Vastine:**

Espoo on kasvava kaupunki ja uusia asuntoja tarvitaan. Tämä tarkoittaa, että olemassa olevaakin rakennetta on täydennettävä ja uudistettava. Suunnittelualue sijaitsee Turuntien ja Karakalliontien tuntumassa lähellä Karakallion keskustaa ja sen palveluita. On kestävän kehityksen ja tarkoituksenmukaista lisätä asumista valmiin kunnatekniikan, hyvien joukkoliikenteen yhteyksien ja palvelujen läheisyyteen. Alueelle on myös alustavasti tutkittu raitiotieyhteyden sijoittumista. Kaavamuutos täydentää ja tiivistää kaupunkirakennetta alueella, jossa täydennysrakentamisen edellytykset ovat hyvät. Asemakaavoituksella pyritään alueen toimivuuden varmistamiseen lisärakentamisella sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamiseen.

Suunnitelman mukaisen rakentamisen katsotaan sopivan alueelle mittakaavaltaan, muodoltaan, korkeusasemaltaan ja sijoittelultaan täydentäen nykyistä alueen kaupunkirakennetta jättäen kortteliin edelleen väljän, suojaisan sisäpihan. Kaavamuutosalueetta ympäröi länsi- ja eteläpuolelta puistoalueiden korkeapuusto.

Päättyessään kaavamuutoksen hakemisesta tontilleen Tornihaukantie 6:n taloyhtiö on tiedostanut alueen muuttuvan nykyisestä tilanteesta. Korttelin sisäpiha on kuitenkin laaja, joten viihtyisiä ja valoisia oleskelu- ja leikkitiloja voi pihalle suunnitella.

Karakallion keskustaan on myös tulossa asumista ja uutta kaupallista tilaa. Rakennusten korkeus tuon asemakaavan alueella vaihtelee neljästä kahdeksaan. Tornihaukantien kaavamuutosalueen suunnitellut asumisen kerrosluvut, kahdeksan ja kuusi ovat tasapainossa alueella voimassa olevan asemakaavan mukaisten kerrostalojen kerroslukujen kanssa. Kaavamuutosalueella olemassa olevissa kerrostaloissa sekä lähimmässä itäsuunnan naapurikorttelissa kerrostalojen kerrosluku ovat kuusi.

Etäisyys lähimpiin pientaloihin on noin 45 - 50 metriä. Kaavamuutosalueen kerrostalokorttelin ja pientalokortteihin välissä on jyrkkärinteinen, metsäinen puistokaistale ja

Tornihaukantie katualue. Kerrostalokortteliin kulku on Tornihaukantieltä ja pientalokortteliin Rastaahtien ja Haukkakallion kautta.

Rakentaminen ei aiheuttane lähiympäristön asukkaille kuitenkaan sellaista elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä, joka ei olisi perusteltua kaavan tarkoitus huomioon ottaen.

## Läheinen virkistysalue

Kaavamuutosalueen eteläpuolella olevan kallion kerrotaan olevan kesäinen virkistyskeskipiste. Virkistysalueen kalliota korkeammalle kohoava uusi rakentaminen pilaa virkistysalueen lähimaiseman, mittasuhteet ja virkistyskäytön.

Autohallin rakentaminen tähän ympäristöön ei ole sopivaa, koska se rajoittuu puistoalueisiin, jotka toimivat virkistyskäytössä.

### **Vastine:**

Tornihaukantie kaavamuutosalue ei ulotu sitä rajautuville puistoalueille etelä- ja länsisuunnissa. Kaavamuutoksen toteutumisen myötä maisema ja näkymiä alueella muuttuu, mutta lähialueen puistot sekä hieman kauempana sijaitsevat virkistysalueet ovat edelleen kaikkien kuntalaisten käytössä liikkumiseen ja virkistäytymiseen.

Kiinteistön pysäköinti sijoittuu kaavamuutoksen myötä melko laajalta maantasopaikointuskentältä pysäköintirakennukseen, joka on kaavavaiheessa esitetty toteutettavaksi ns. kalteviin pysäköintitasoihin sekä ramppeihin tukeutuvaan ratkaisuun, jotka ovat yleisiä tapoja toteuttaa paikoitustaloja. Paikoituksen sijoittuminen keskitetysti pysäköintilaitokseen mahdollistaa myös piha-alueiden laajamittaisemman säilyttämisen esimerkiksi oleskelu- ja leikkikäytössä. Myös nykyinen kaava mahdollistaa esimerkiksi pysäköintikannen rakentamisen alueelle. Pysäköintipaikkoja toteutetaan kaupungin autopaikkojen mitoitusohjeen mukaisesti. Rakennusjärjestyksen mukaisesti rakennusten perusrakenteet routaeristeineen ja salaojituksineen on sijoitettava kokonaisuudessaan tontille.

Uudisrakennusten rakentamistapaa ohjataan kaavamääräyksellä korostaen mm. arkkitehtuurin laadukkuutta ja materiaalien ja käsittelyn korkealaatuisuutta. Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee toteuttaa asuinrakennusten pääjulkisivun laatutason ja yhtenäisen kaupunkikuvan mukaisesti. Hanke on päivittänyt viitesuunnitelmaa pysäköintirakennuksen osalta keventäen ja aukotuksia lisäten.

## Yhteistilat, asumisen hallintamuoto

Muistutuksessa ehdotetaan, että mikäli kaavassa osoitetaan sosiaalitylöitä tai yhteisöllisiä tiloja, tulisi ne avata myös muille alueen asukkaille. Esitetään myös kaavoituksessa osoitettavaksi kantaa asumisen hallintamuotoon. Ehdotetaan pohdittavaksi

ASO-asumista, senioriasumisen ja perheasumisen yhdistävää asumismuotoa sekä toivotaan ettei alueelle tulisi vuokra-asumista.

**Vastine:**

Tornihaukantien kaavamuutoksella osoitetaan asunto oy:n hakemuksesta kerrostalotontilleen täydennysrakentamista asumiskäyttöön. Asukkaille tarkoitetut yhteistilat eivät ole julkisia tiloja kaikille. Pohjoisimpaan olemassa olevista rakennuksista osoitetaan kaavassa myös 150 k-m<sup>2</sup> liike-, palvelu- tai työtilaa, jota asunto oy:n on mahdollista sopia käytettävän erilaisissa toiminnoissa.

Asemakaavalla ei osoiteta asumisen hallintamuotoa. Kaavamuutoshakijan rakennuttajakonsultin tarkoituksena on rakentaa asumisen uudiskohde vapaarahoitteiseen omistus- ja vuokra-asumiseen, mutta muistutuksessa esitetty ehdotus yhdistävästä asumismuodosta on välitetty hankkeen suunnittelijoille ja rakentajille.

Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä -asetus ohjaavat säädettyjä esteettömyyttä koskevia vaatimuksia. Esteettömyyden säännökset velvoittavat rakennushankkeeseen ryhtyvää. Tornihaukantien kohteessa toteutuu säännösten mukaisesti asuinrakentamisen esteettömyyden vaatimukset, joten asunnot sopivat siltä osin kaikille ja kaikenikäisille.