

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.01.2024 § 3

§ 3

Espoonatori, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §), alue 613802, 40. kaupunginosa Espoon keskus

Valmistelijat / lisätiedot:
Ruokonen Miika
Hanttu Marno
Reitmaa Outi
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 25.9.2013 päivätyn ja 17.1.2024 muutetun Espoonatori - Esbotorget asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7457, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 613802,

2
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Järvinen teki seuraavan muutosehdotuksen:
"Asuntojen pysäköintipaikkamitoitus muutetaan siten, että pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1/asunto."

Esittelijä Kivekkään kannattamana teki lisäysehdoituksen tiedotus- ja keskustelutilaisuuden järjestämisestä.

Kivekäs puheenjohtajan kannattamana ehdotti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Aarniota.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Järvisen muutosehdotus raukeaa kannattamattomana.

Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko lisäysehdoitus tiedotus- ja keskustelutilaisuuden järjestämisestä ja ehdotus tilaisuuden puheenjohtajasta yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen lisäysehdoituksen ja valinnee tilaisuuden puheenjohtajaksi Aarnion.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus kokouksessa tehdyllä lisäyksellä hyväksyttiin ilman äänestystä seuraavasti:

1
hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 25.9.2013 päivätyn ja 17.1.2024 muutetun Espoontori - Esbotorget asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7457, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 613802,

2
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

3
järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi tilaisuuden puheenjohtajaksi Antti Aarnion.

Selostus

Asemakaavan muutoksen keskeisenä tavoitteena on luoda edellytykset Espoon keskuksen elinvoimaisuuden ja asemanseudun monipuoliselle kehittämiselle.

Asemakaavan muutos mahdollistaa hypermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupan sijoittumisen Espoon keskukseen. Hypermarket sijoittuu osaksi Espoontorin kauppakeskusta sen itäpuoleiselle tontille, jolla sijaitsee tällä hetkellä tyhjiään oleva toimistorakennus ja pysäköintiä. Espoontorin kauppakeskus ja Espoontorni säilyvät.

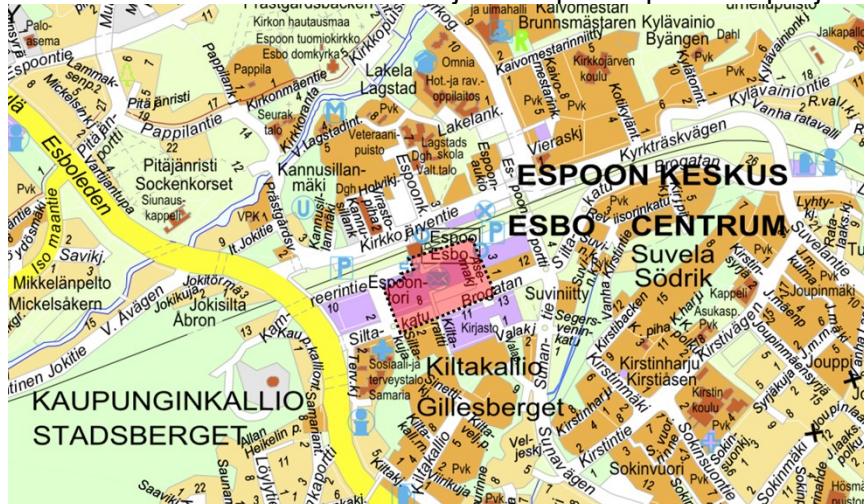
Asemakaavassa liike- ja toimistorakentamista varten osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 33 070 k-m². Uuden hypermarketin osuus rakennusoikeudesta on noin 7 300 k-m². Liike- ja toimistorakentamisen rakennusoikeus vähenee asemakaavan muutoksen myötä 9 630 k-m².

Hypermarketin lisäksi kortteliin esitetään asuinrakentamista kahden uuden asuin kerrostalon muodossa. Uudet asuinrakennukset sijoittuvat alueelle osana laajentuvaa kauppakeskusta sekä korvaamaan nykyisin alueen länsiosassa sijaitsevan vanhan pysäköintilaitoksen. Niille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 11 850 k-m², joka vastaa laskennallisesti noin 240 uutta asukasta. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta asumiselle. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan myös joukkoliikenneterminaalin rakentuminen Espoontorin kauppakeskuksen ja junaradan väliselle alueelle. Keskeisimpien kävely-yhteyksien varten toteutetaan kivijalkaliiketilaa yhteensä 1 020 k-m² ja lisäksi Siltatorin itälaidalle sijoittuvaan laajennukseen tulee toteuttaa liiketilaa toiseen kerrokseen 250 k-m².

Yleisten alueiden osalta alueelle luodaan tunnistettavaa, Espoon keskuksen kulttuurihistoriaan tukeutuvaa identiteettiä sekä kaupunkikuvallisesti korkeaa laatutasoa.

Asemakaavan muutoksen kokonaisrakennusoikeus on 44 920 k-m². Rakennusoikeus laskee asemakaavan muutoksen seurauksena 15 380 k-m², koska voimassa olevassa asemakaavassa myös pysäköintilaitokselle on osoitettu rakennusoikeutta. Kun pysäköintilaitoksen rakennusoikeutta ei oteta huomioon, rakennusoikeus kasvaa 2 220 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Espontori - Esbotorget, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7457, Katu-, liikenne- ja korttelialueet, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 613802.

MRA 32 §:n mukainen uudelleen nähtäville asettaminen

Asemakaavaan on tehty olennaisia muutoksia, jotka edellyttävät sen asettamista uudelleen julkisesti nähtäville.

Kiinteistöjen omistus on vaihtunut kesken edellisen asemakaavaprosessin, ja asemakaavan muutos palautui maankäytösopimusneuvotteluista uuteen valmisteluun. Kiinteistöosakeyhtiöt pysyivät asemakaavan palauttamista sopimusneuvotteluista uuteen valmisteluun 6.10.2021. Palautumisen syynä olivat kiinteistöjen omistajien uudet kehittämistavoitteet, kuten hypermarket, joka ei ollut sovitettavissa aiemmin laadittuun kaavaratkaisuun. Aiemmin laadittu kaavaratkaisu Espontorin laajentumisesta perustui pääasiassa erikoistavarakauppaan, ja nyt tavoitteena on sijoittaa alueelle vähittäiskaupan (päivittäistavarakaupan) suuryksikkö.

Aikaisemmin laadittuun kaavaratkaisuun verrattuna korttelialuetta on laajennettu sen pohjoispuolelle joukkoliikenneterminaalien suuntaan.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan muutokseen on tullut kiinteistöjen omistajilta Kiinteistö Oy Espontori, Kiinteistö Oy Espoon Asemakuja 2, Kiinteistö Oy Espoon Asematori ja Espontorin pysäköintitalo Oy. Kiinteistöjen omistajat jättivät asemakaavan muutoshakemukset syksyn 2021 ja syksyn 2022 aikana. Kiinteistöosakeyhtiöiden omistuksessa tapahtui muutoksia syksyllä 2023 ja nyt pääomistajana on Kesko Oyj.

Kaava on kuulutettu vireille 15.2.2012.

Alueen nykytila

Asemakaavan muutos sijaitsee Rantaradan eteläpuolella, Espoon keskuksen aseman kohdalla. Radan eteläpuolinen alue muodostuu tällä hetkellä kahden kauppakeskuksen, Espontorin ja Entressen ympärille. Näistä Espontorin kauppakeskus sijoittuu nyt valmistellun asemakaavan muutoksen alueelle.

Kauppakeskusten ympärillä sijaitsee asuinkerrostaloja, toimisto- ja liikerakennuksia sekä pysäköintilaitoksia ja -alueita. Koko alueen näkyvin elementti on 12-kerroksinen Espoontorin toimistotorni, Espoontorni, joka sijaitsee Espoontorin kauppakeskuksen yhteydessä. Espoontorni on mukana asemakaavan muutoksessa.

Espoontorin kauppakeskuksen ja toimistotornin lisäksi kaavamuutokseen kuuluu näiden itäpuolella, tontilla 14 sijaitseva, vuonna 1991 valmistunut toimistorakennus, joka on tällä hetkellä tyhjillään. Toimistorakennuksen pysäköinti on toteutettu maantasopysäköintinä Siltakadun puolelle.

Kaavamuutoksen korttelissa kauppakeskuksen länsipuolella, tontilla 10 on kolmekerroksinen pysäköintilaitos, johon on sijoitettu kauppakeskuksen ja alueen toimistorakennusten pysäköintiä. Pysäköintilaitoksen pohjoispuolella sijaitsee kaksi toimistorakennusta, joiden kivijalkakerroksissa on liiketilaa. Toimistorakennuksista itäisempi on mukana kaavamuutoksessa, läntisempi ei.

Espoontorin ja junaradan välisellä alueella, Asematorilla sijaitsee tällä hetkellä laajat pysäköintialueet, jotka palvelevat alueen liityntä- ja yleistä pysäköintiä. Alueen saatto- ja taksiliikenne tapahtuu Asematorin kautta.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisesta junarataan ja Espoon asemaan, etelästä Entressen kauppakeskuksen kortteliin, lännestä Kamreerintiehen sekä idästä Asemakujaan.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Alueelle on voimassa Uusimaa-kaava 2050 maakuntakaava. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alueelle on osoitettu myös joukkoliikenteen vaihtopaikka ja liityntäpysäköintialue.

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I. Kaava sai lainvoiman vuonna 1997. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Yleiskaavan mukaan alue tulee varata hallinnon, palveluiden, liiketoiminnan ja asumisen tiloille.

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

Alueella on voimassa neljä eri asemakaavaa tai asemakaavan muutosta, jotka on laadittu vuosien 1986–2017 aikana. Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualue on osoitettu pääosin liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1). Kortteliin 40183 saa sijoittaa myös huvi- ja viihdetarkoitukseen palvelevia tiloja ja muita kulttuuripalveluiden tiloja. Alueelle saa sijoittaa enintään 3 000 k-m² suuruisen päivittäistavarakaupan yksikön. Korttelin luoteiskulmassa olevat kaksi toimistorakennusta on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-2). Käyttötarkoituksmerkintä ei muilta osin mahdollista yhtä laajaa käyttöä, kuin K-1. Länsiosa korttelista on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Espoontorin pohjoispuolinen alue on varattu joukkoliikenneterminaalien käyttöön (LA-1).

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §)

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 14.10.–12.11.2013. Tämän jälkeen kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen kaupunginhallitukselle 5.3.2014. Asemakaavan muutos palautui maankäyttösopimusneuvotteluista uuteen valmisteluun.

Nähtävillä ollut kaavaehdotus (Kiltakallio I) sisälsi Espoontorin kauppakeskuksen lisäksi myös Entressen kauppakeskuksen. Kaavaehdotuksesta ja valmisteluaineistoista saadun asukaspalautteen mukaan mm. Espoon keskuksen kaupallisia palveluita tulisi kehittää. Tärkeänä pidettiin myös sitä, että liikenteen toimivuutta ei heikennetä vaan kehitystyön ja rakentamisen myötä toimivuus paranee. Autoliikenne koetaan aika-ajoin tukkoiseksi. Myös jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita ja edellytyksiä toivottiin parannettavan. Lisäksi asukkaat kantoivat huolta viheralueiden supistumisesta Espoon keskuksen alueella ja toivovat nykyisiä viheralueita kehitettävän vastapainoksi rakentamiselle. Hulevesien lisääntymisestä ja hallitsemattomuudesta kannettiin myös huolta.

Ehdotusvaiheessa esiin nousseita asioita on huomioitu uuden kaavaehdotuksen valmistelussa. Muistutukset on käsitelty kun kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen kaupunginhallitukselle 5.3.2014.

Asemakaavan muutosehdotus

Kortteli 40183

Asemakaavan keskeisenä tavoitteena on Espoontorin kauppakeskuksen laajentaminen hypermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupalla. Asemakaavan muutos mahdollistaa kauppakeskuksen laajentumisen itäpuolella sijaitsevalle Asemakuja 2:n tontille, jolla sijaitsee tällä hetkellä tyhjillään oleva toimistorakennus ja pysäköintiä. Voimassa olevaan asemakaavan verrattuna kauppakeskus laajenee osittain myös joukkoliikenneterminaalien alueelle Rantaradan suuntaan.

Korttelin itäosaan, Siltakadun varteen on suunniteltu myös uutta asuinrakentamista. Siltakadun varren uusi asuintorni on suunniteltu jatkamaan lähialueen itäpuolen pistetalojen sarjaa. Asuintorni nousee kadunvarren kaksikerroksisen jalustaosan päältä aina 15-kerroksiseksi, kahden ylimmän kerroksen muodostaessa tornille huippuosan ratkaisun noudattaessa Espoon korkean rakentamisen periaatteita. Rakennus työntyy Siltakadulle muodostaen alleen korkean ensimmäisen kerroksen korkuisen arkadin (ark). Arkadin alta on kulku osaan kadunvarren liiketiloista.

Korttelin länsiosaan on osoitettu rakennusala kahdeksankerroksiselle asuinrakennukselle maantasokerroksen liike- ja palvelutiloineen, joka rajautuu Kamreerintiehen lamellitalona. Rakennuksen katujulkisivu polveilee muodostaen pienempiä julkisivuosioita. Länsiosaan on varattu tilaa myös uudelle viisikerroksiselle pysäköintilaitokselle, joka sijaitsee välittömästi Espoontorin kauppakeskuksen länsipuolella palvelemissa asumisen ja yleisen pysäköinnin, liityntäpysäköinnin sekä toimitilojen pysäköintitarpeita. Varsinaisen pysäköintilaitoksen ja asuinrakennuksen väliin sijoittuu kaksikerroksinen pysäköintiosa, joka toimii asuinrakennuksen pihakantena.

Asemakaavan muutoksella koko kortteli 40183 on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), pois lukien tontti 6, joka ei ole asemakaavan muutoksessa mukana. Alue on osoitettu

keskustatoimintojen alueeksi myös voimassa ja vireillä olevassa yleiskaavassa. Useiden eri käyttötarkoitusten takia keskustatoimintojen korttelialue on luonteva käyttötarkoitus kuvaamaan korttelin käyttöä. Alueelle on sallittu sijoitettavan vähittäiskaupan suuryksikköjä. Alueella saa sijoittaa myös julkisia ja yksityisiä palveluita, liike- ja toimistotilaa, huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevia tiloja, sosiaalista toimintaa palvelevia tiloja, opetus- ja toimistotiloja ja kulttuuripalveluiden tiloja. Asumista saa sijoittaa erikseen ak-merkinnällä osoitetuille rakennusaloille. Alueelle tulee lisäksi varata tilat joukkoliikenneterminaalin odotus- ja sosiaalityötiloille.

Asemakaavan muutoksella keskeisimpien jalankulkualueiden; Siltakadun, Kamreerintien ja Lindholminkäytävän varteen on veloitettu toteuttamaan yhteensä 1 020 k-m² kivijalkaliiketilaa. Lisäksi Siltatorin rajautuvaan laajennusosaan on veloitettu toteuttamaan liiketilaa toiseen kerrokseen ja avautumaan Siltatorin suuntaan.

Korttelin poikki etelä-pohjoissuunnassa on osoitettu kaksi yleistä jalankulun yhteyttä: toinen sisätiloissa kauppakeskuksen kautta ja toinen, Lindholminkäytävä, ulkotilassa katutasossa. Lindholminkäytävä sijoittuu katutasoon nykyisen kauppakeskuksen ja laajennusosan väliin ja on käytössä ympäri vuorokauden. Espoonsillan tasolle on osoitettu yleinen jalankulkuyhteys voimassa olevan asemakaavan tapaan. Yhteys kulkee kauppakeskuksen läpi ja se on käytössä kauppakeskuksen aukioloaikoina. Kaavassa on määrätty, että Lindholminkäytävä tulee toteuttaa mahdollisimman avarana ja valoisa ja sitä tulee elävöittää taiteen keinoin. Tilaan rajautuvien liiketilojen ja liukuluiskien julkisivut tulee toteuttaa lasipintaisina. Tilaa rajaavaa pysäköintilaitoksen seinää tulee jaksottaa aukotuksin, väri- ja materiaalivaihdoksin ja/tai taiteen keinoin. Kivijalkaliiketilojen lisäksi käytävään avautuvat myös linja-autoterminaalin odotustilat. Suunnittelun yhteydessä on tutkittu myös olemassa olevan kauppakeskuksen liiketilojen avaamista käytävän suuntaan sekä sen liittämistä kauppakeskukseen uuden sisäänkäynnin avulla.

Korttelialueelle on varattu tilat kahdelle muuntamolle alueen yleistä sähköjakelua varten (vm-1).

Joukkoliikenneterminaali

Uudelle joukkoterminaalille on varattu tilaa asemakaavassa (käyttötarkoitusmerkintä LA). Tulevaa linjastoa varten asemakaavan yhteydessä laaditussa kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa alueella on varauduttu yhdeksään lähtölaituriin ja kuuteen pikapysäköintipaikkaan, sekä kolmeen saapumislaituriin molempiin suuntiin. Pika-pysäköintipaikkojen yhteyteen on suunniteltu varaukset sähkölinja-autojen lataamiselle ja niiden edellyttämälle muuntamolle. Terminaalilaiturialueen ylle on suunniteltu lasikatos (kt-1), jonka alta on katettu liukuporrasyhteys (por) radan ylittävälle Espoonsillalle. Espoonsillan itsessään ei ole tarkoitus tehdä muutoksia. Terminaalilaiturien viereen kauppakeskuksen sisälle sijoittuu lämmin odotustila, joka on yhteydessä kauppakeskuksen palveluihin. Terminaalilaiturien itäpuolella (kaava-alueen ulkopuolella) suunniteltiin tilavarauksen pikaraitiotien päätepysäköille. Ennen raitiotien rakentamista tilavaraukseen voidaan sijoittaa esimerkiksi henkilöautojen tai polkupyörien pysäköintiä tai kaupunkipyöräasema.

Yleiset alueet

Julkiseen ulkotilaan on suunniteltu laadukkaita, aikaa kestäviä materiaaleja. Terminaalilaiturien ja pyöräilyalueet ja odotusalueet

toteutetaan luonnonkiveyksellä. Suunnittelualueella värillä jäsennetään ja luodaan identiteettiä kaupunkitilaan. Väriyksen inspiraatio on haettu Espoonjokilaakson kulttuurimaiseman rakennusten värimaailmasta; puna- ja keltamultaisista puutaloista sekä Espoon tuomiokirkon sävyistä. Yleisten alueiden laatutasosta, värimaailmasta ja erikoisrakenteista on määrätty kaavamääräyksiin.

Yleisen kaupunkitilan keskipiste Siltatori sijoittuu korttelialueen puolelle ja se on osoitettu asemakaavassa aukiona (au). Aukio tulee toteuttaa korkeatasoisesti sekä yleisten alueiden laatutasoa vastaavaksi. Portaiden pintamateriaalina tulee käyttää laatoitusta, kiveystä tai vastaavaa korkeatasoista, julkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia. Siltatorin kulkupinnat tulee toteuttaa luonnonkiveystä. Tilaa tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin. Ulkokalusteiden ja tukimuurien tulee olla laadukkaita ja alueen yleisilmettä kohottavia. Valaistus tulee integroida portaisiin ja kulkuluiskiin.

Siltakadun keskiosan liikennettä rauhoitetaan jatkamalla ajoradan korotusta idän suuntaan Asemakujan risteyshaaroille ja lisäämällä suojatieylityksiä. Kadun molemminpuoliset toiminnot, ajoratapysäkit ja materiaalivalinnat korostavat alueen shared space -tyylistä keskustamaista katuypäristöä, jossa on paljon kadunylityksiä, ja ajoneuvoliikenne toimii jalankulkijoiden ehdoilla. Alue on merkitty asemakaavaan c-1 merkinnällä.

Liikenne

Katuverkon rakenne ja sen myötä autoliikenteen reitit säilyvät pääosin entisellään. Autoliikenteen pääreitti on myös jatkossa Siltakatu. Siltakadulla liikenne lisääntyy nykyisestä 30 %:lla. Kamreerintien ja Asemakujan välille nykyisen asematorin paikalle toteutetaan uusi läpiajettava terminaali, jonka päissä on kiertoliittymät. Lisäksi rakennetaan voimassa olevan asemakaavan puitteissa itään Sihteerinkadulle uusi ajorata, joka ylittää Espoonportin sillalla ja liittyy Siltakatuun nykyisen kiertoliittymän kautta.

Uuden hypermarketin huoltopiha sijoittuu Asemakujan puolelle ja sinne ajo tapahtuu Asemakujan kautta. Olemassa olevan Espoontorin kauppakeskuksen huoltopiha säilyy nykytilanteen mukaisesti Kamreerintien puolella. Ajo uuden hypermarketin pysäköintihalliin kulkee huollon pohjoispuolelta Asemakujan kautta. Alueen muut pysäköintipaikat (liityntä, yleinen, asuminen ja toimistotilat) sijoittuvat länsipuolen pysäköintilaitokseen, jolloin ajo niihin tapahtuu Kamreerintien kautta.

Asemakaavan muutoksen myötä suunnittelualueelta poistuu 161 yleistä autopaikkaa, sisältäen liityntäpysäköintiä. Rambollin tekemän selvityksen mukaan Espoon keskuksen alueella on tulevaisuudessa tarvetta yli 400 liityntäpysäköintipaikalle. Alueelle jää 79 yleistä autopaikkaa, mikä vastaa nykyisen asuntorakentamisen tarpeeseen. Yleistä pysäköintiä uutta asuntorakentamista varten on osoitettu Espoontorin pysäköintihalliin (1 ap / 1 500 k-m²) ja liityntäpysäköintiä varten 100 autopaikkaa. Loppuosa liityntäpysäköinnistä sijoitetaan junaradan pohjoispuolelle.

Kaupunkiradan tulon myötä lähijunaliikenteen on tarkoitus siirtyä eteläisille raiteille. Joukkoliikenteen painopiste siirtyy Espoontorin puolelle rataa, ja näin ollen edellyttää joukkoliikenteen olosuhteiden kehittämistä erityisesti radan eteläpuolella. Nyt suunniteltu joukkoliikenneterminaali vastaa tulevaisuuden bussiliikenteen tarpeisiin. Kaavaa varten laaditussa kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on varattu kaava-alueen ulkopuolella tila pikaraitiotien päätepysäkille.

Jalankulun ja pyöräliikenteen reitit pysyvät pääosin ennallaan katujen varsilla. Väylien erottelua parannetaan toteuttamalla lähes kaikille pyöräliikenteen reiteille erillinen kaksisuuntainen pyörätie jalkakäytävän rinnalle nykyisen yhdistetyn väylän sijaan. Erottelu parantaa sekä pyöräilyn että jalankulun turvallisuutta ja sujuvuutta.

Siltatasolla kauppakeskuksen kiertävä 24/7 auki oleva yleisen jalankulun yhteys häviää ja kulku tapahtuu ainoastaan kauppakeskuksen läpi. Tason vaihtoihin on suunniteltu parannuksia, uusien hissi- ja liukuporrasyhteyksien avulla.

Terminaalin puolelle on suunniteltu uusi sisätiloihin sijoittuva 180 pyöräpaikan liityntäpyöräpysäköintilaitos, jonka ajoyhteys on Kamreerintien suunnasta.

Viheralueet

Asemakaavan muutoksessa alueelle ei ole osoitettu erillisiä virkistysalueita. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kuitenkin saada alueelle kaupunkivihreää uusien istutettavien puiden ja puurivien avulla. Lisäksi suunnittelussa on panostettu uusien asuntojen kattopihojen laatuun ja viihtyisyyteen. Asemakaavamutoksessa on osoitettu katualueille sekä terminaali-alueelle istutettavia puita laaditun kunnallistekniikan yleissuunnitelman mukaisesti. Lisäksi niille osille korttelia, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä pyritään sijoittamaan istutuksia, kuten Kamreerintien varteen ja osiin Siltatoria.

Uusien asuntojen pihat sijoittuvat rakennusten katoille. Asukkaiden käytössä olevat pihat ovat läntisessä korttelissa yhdessä tasossa ja itäisessä korttelissa kahteen tasoon porrastettuna. Kattopihat on merkitty asemakaavaan kp-merkinnöillä. Pihatason välisiä korkeuseroja ja pystypintoja elävöitetään terassoitujen istutusten, köynnösjulkisivujen ja taiteen avulla. Korttelin itäosassa eri tasolla sijaitsevien kattopihojen välille on toteutettava ulkotiloissa sijaitseva porras/luiskayhteys (jk-4).

Rakennettavien kattopihojen yleisilmeen tulee olla vihreä ja niille tulee istuttaa puita ja pensaita, jolla vähennetään myös tuulisuuden vaikutusta. Pihan materiaaleissa suositaan kestäviä, sävyiltään Espoon keskuksen yleisilmeeseen sointuvia luonnonmateriaaleja. Kattopiholla ei ole suunniteltu koneellista talvikunnossapitoa, joten piha-alueet on mitoitettu puutarhamaisiksi keitaiksi tiivistyvän rakennetun ympäristön keskelle. Kattopihan oleskelu- ja leikkialueen pinta-alan tulee olla vähintään 10 m² jokaista 100 asuinkerrosneliometriä kohden. Kattopihan tasolle sijoittuviin asuntoihin tulee kaavamääräyksiin pohjautuen toteuttaa asuntokohtaiset pihat, jotka rajataan yleiseen piha-alueeseen pensasaidoilla. Pihojen vihreys pyritään varmistamaan asemakaavassa esitetyn viherkerroinmääräyksen avulla.

Korttelin itäosaan on varattu tilaa myös yleiselle kattopihalle (kp-1). Alueelle saa sijoittaa julkisia toimintoja, kuten pelikenttiä ja terasseja.

Kaupungin viherkattovision mukaisesti rakennuksissa, joiden kattokulma on 1:10 tai loivempi, katot tulee toteuttaa viherkattorakenteina. Suunnittelualueen rakennukset ovat tasakattoisia, jolloin alueelle muodostuu kattopihojen lisäksi laajoja viherkattoisia pintoja.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 35 113 m².

Kokonaiskerrosala on 44 920 k-m², josta liike- ja toimistorakentamiselle on osoitettu 33 070 k-m² ja asumiselle 11 850 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 1,28$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee 15 380 k-m². Rakennusoikeus vähenevä johtuu siitä, että voimassa olevassa asemakaavassa alueen pysäköintilaitokselle on osoitettu rakennusoikeutta. Todellisuudessa rakennusoikeus kasvaa 2 220 k-m², jos pysäköintilaitoksen rakennusoikeutta ei oteta huomioon.

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 240 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä vähenee noin 240 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m²).

Sopimusneuvottelut

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

Kaavataloudelliset vaikutukset

Alueelle laaditussa kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on arvioitu yleisten alueiden rakentamiseen vaadittavia kustannuksia. Alueen kokonaiskustannuksiksi on arvioitu noin 14,7 miljoonaa euroa, josta kaupungin osuudeksi noin 12,9 miljoonaa euroa. Kokonaiskustannus kuitenkin sisältää myös pikaraitiotien ja joukkoliikenneterminaalin rakentamisen, jotka palvelevat tulevaisuudessa hyvin laajaa aluetta. Ilman joukkoliikenneterminaalia ja pikaraitiotietä rakentamiskustannukset ovat arviolta noin 4,8 miljoonaa euroa, josta kaupungin osuus on noin 4,2 miljoonaa euroa.

Maankäyttösopimustuloja alueelta saadaan alueelle laadittavien maankäyttösopimusten kautta. Tonttiyksiköltä saadun alustavan arvion mukaan sopimuskorvaus tulee pyörimään muutamassa miljoonassa eurossa.

Perittävät maksut

Asemakaavan muutoksen hakijalle ilmoitetaan, kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskuluja 5 maksuluokan mukaisen palkkion 36 000 euroa ja kustannukset kuulutusten julkaisemisesta sanomalehdissä 1 800 euroa eli yhteensä 37 800 euroa.

Laatimiskuluista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3 laskutetaan tämän käsittelyn yhteydessä. Loput kustannukset laskutetaan, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- ELY Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit (Elisa, Telia, DNA), lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Väylävirasto, lausuntopyyntö
- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- KYT/Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus/Ympäristösuojelun palvelualue, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.9.2013 § 144

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Kiltakallio I, muutoksen valmisteluaineistosta, alue 610808

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.3.2013 päivätyn ja 16.9.2013 muutetun Kiltakallio I, muutos - Gillesberget I, ändring, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6720 käsittää korttelin 40162 ja katualueet (muodostuu osa korttelia 40162); sekä siihen liittyvät asemakaavan muutosehdotukset Espoontori- Esbotorg, käsittää osan korttelista 40183, sekä liikenne- ja katualueet; Suvelanrinne- Sörikbrinken, käsittää korttelin 40003 sekä virkistys- ja katualueet (poistuu kortteli 40003); Länsi-Suviniitty-Västra Södrikängen, käsittää katualueet; Suviniitty II a -Södrikängen II a käsittää katualueet; Espoon keskus IV b- Esbo Centrum IV b, käsittää katualueet; 40. kaupunginosassa (Espoon keskus) alue 610808.

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

Käsittely

Kokouksessa jaettiin pöydälle korjattu liite 2, mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet.

Käsittelyn alussa esittelijä korjasi päätösehdotustaan siten, että kohta "Perittävät maksut (MRL 59 §)" muutetaan kuulumaan: "Hakijat ovat maksaneet 19.9.20123 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3."

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko esittelijän korjattu päätösehdotus ja pöydälle jaettu liite 2, mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet, hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut niitä, totesi puheenjohtaja niiden tuleen yksimielisesti hyväksytyiksi.

Korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Kiltakallio I, muutoksen valmisteluaineistosta, alue 610808

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.3.2013 päivätyn ja 16.9.2013 muutetun Kiltakallio I, muutos - Gillesberget I, ändring, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6720 käsittää korttelin 40162 ja katualueet (muodostuu osa korttelia 40162); sekä siihen liittyvät asemakaavan muutosehdotukset Espoontori- Esbotorg, käsittää osan korttelista 40183, sekä liikenne- ja katualueet; Suvelanrinne- Sörikbrinken, käsittää korttelin 40003 sekä virkistys- ja katualueet (poistuu kortteli 40003); Länsi-Suviniitty-Västra Södrikängen, käsittää katualueet; Suviniitty II a -Södrikängen II a käsittää katualueet; Espoon keskus IV b- Esbo Centrum IV b, käsittää katualueet; 40. kaupunginosassa (Espoon keskus) alue 610808.

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kuukauden kuluessa lausuntopyyntöön päiväyksestä.

Liitteet

Oheismateriaali

- 613802a Espoontori määräykset
- 613802a Espoontori asemakaava
- 613802a Espoontori ajantasa
- 613802 Espoontori havainnekuva
- 613802 Espoontori kaavaselostus
- 613802 Espoontori kaavaselostuksen liitteet