

Alue 131507
Karakallio II
Asemakaavan muutos

Asianumero 2517/10.02.03/2015
1.6.2015

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutoksella suunnitellaan asuinkerrostaloja Rastaaletien varrelle sekä toimisto- ja huoltorakennusta Karakalliontien ja Kalasääksentien risteykseen.



Kuva: suunnittelualan sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: suunnittelualan likimääräinen rajausta ortoilmakuvapohjalla.
© Espoo kaupunki.

LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Karakalliossa, Rastaahtien ja Karakalliontien risteyksen länsipuolella. Varsinaisen kaavanmuutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Kalasääksentien ja Rastaahtien väliin jäävällä alueella on Karakallion Huolto Oy:n matala huoltorakennus sekä luonnontilainen rinne. Paikoin jyrkähkön Kalasääksentie länsipuolella on 3-5 -kerroksisia asuinkerrostaloja. Kalasääksentien ja Karakalliontien risteyksen länsipuolella on pysäköintialue.

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Espoon kaupungin omistuksessa, Karakallion Huollon huoltorakennuksen tontti (ei voimassa olevan tonttijaon mukainen) on yksityisessä omistuksessa.

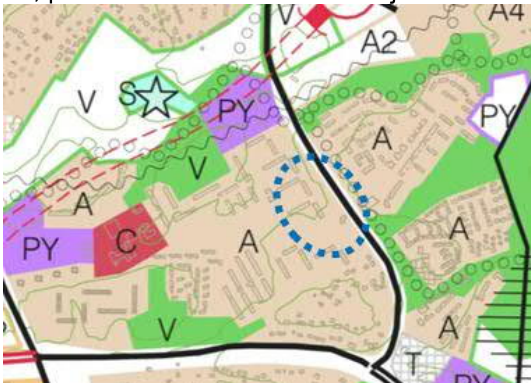
Kaavoitustilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.



Kuva: Ote Uudenmaan maakuntakaavasta (lähde: Uudenmaanliiton karttapalvelu 7/2014 © Uudenmaan liitto ja Itä-Uudenmaan liitto, © Maanmittauslaitos lupa nro 744/MYY/06).

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) alue on varattu asuntoalueeksi. Suunnittelualueen itäpuolelle on merkitty yksiajoratainen päätie, pääkatu tai alueellinen kokoojkatu.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta (2/2015) © Espoon kaupunki.

Alueella on voimassa **Karakallio II asemakaava** (vahvistettu sisäasiainministeriössä 31.5.1968), **Kortteli 57035:n asemakaava- ja asemakaavan muutos** (vahvistettu sisäasiainministeriössä 1968) sekä **Karakallio II, muutos asemakaavan muutos** (vahvistettu ympäristöministeriössä 30.11.1988).

Suunnittelualueelle on asemakaavoissa osoitettu toimisto-, työpaikka- ja huoltorakennusten korttelialue (KTH), virkistysalueita (VP) ja luonnontilassa säilytettävä puistoalue (PL). KTH-korttelialueella rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuuslukuna $e=0.4$ ja auto-paikkoja määrätään rakennettavaksi vähintään 1 ap/50 k-m². Ajoneuvoliittymän järjestäminen Rastaahtien tieltä on kielletty. Lisäksi kaavassa on osoitettu maanlaiselle johdolle varattu alueen osa.

Kalasääksentien ja Karakalliontien risteys ei ole toteutunut asemakaavassa esitetyn kaltaisena ja lisäksi risteykseen rajautuvalla virkistysalueella on pysäköintiä. Karakallion Huolto Oy:n huoltorakennuksen tontin rajaus poikkeaa asemakaavan KTH-korttelialueesta.



Kuva: Ote ajantasa-asetusta (7/2014) © Espoo kaupunki.

Aloite ja perittävät maksut

Karakallion Huolto Oy, NCC Rakennus Oy sekä Tekinen ja ympäristötoimi / Tonttiyksikkö ovat hakeneet asemakaavan muutosta 18.5.2015. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Asemakaavan muutos edellyttää maankäytösopimuksen (MRL 91b §) tai muun toteuttamissopimuksen laatimista. Maankäytösopimusneuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

MITÄ JA MITEN SUUNNITELLAAN?

Tavoitteet

Tavoitteena on toteuttaa laadukasta kerrostaloasumista keskeiselle paikalle ja parantaa palveluiden kehittymisedellytyksiä Karakallion asukasmäärää lisäämällä. Kaavanmuutos lisää asumista hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti. Lisäksi tavoitteena on parantaa kaupunkikuvaa ja mahdollistaa Karakallion Huolto Oy:n uuden toimitalon rakentaminen. Rakennusoikeus nousee asema-kaavan muutoksessa.

Kaavaan liittyvät muut suunnitelmat

Karakallion ja Viherlaakson kehittämissuunnitelma, jossa selvitetään 1960-luvun lähiöiden palvelujen turvaamista ja ostoskeskusten kehittämistä, alueiden täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja jalankulkuyhteyksien kehittämistä esteettömiksi.

Suunnitelman kuvaus

Alustavan suunnitelman mukaan Rastaalantien varrelle sijoittuisi kolmen kahdeksan kerroksisen asuin-kerrostalon sarja, joka rajaisi Rastaalantien katutilaa. Kalasääksentien puolelta rakennuksia terassoitaisiin matalammiksi.

Asuinkerrostalojen kahteen alimpaan kerrokseen tulisi pysäköintiä – osin maan alle rinnettä hyödyntäen. Lisäksi asuinkerrostalojen luoteispuolelle rakennettaisiin pysäköintialue. Oleskelu- ja leikkipihat sijoittuisivat Kalasääksentien puolelle ja myös ajoyhteydet järjestettäisiin Kalasääksentieltä.

Karakallion Huollon uusi kaksikerroksinen toimitila sijoittuisi Kalasääksentien ja Karakalliontien risteyksen länsipuolelle siten, että huoltotilat tulisivat alemman kerrokseen ja toimistot ylempään. Ajoyhteys tontille olisi Kalasääksentieltä.

Suunnitelman kokonaisrakennusoikeus on noin 12 000 k-m², josta asumista on noin 10 000 k-m².

Kuvamateriaalia suunnitelmasta on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Suunnittelun toteuttaminen

Asemakaavanmuutoksesta laaditaan viitesuunnitelma, jota tarkennetaan vaiheittain. Kaavaehdotusvaiheessa suunnitelma sisältää korttelisuunnitelmatoimien arkkitehtisuunnitelman, melu- ja luontoselvityksen sekä asiantuntijan arvion liikenteen päästöistä. Lisäksi selvitetään liikenteen toimivuus sekä järjestelyt Rastaalantien, Karakalliontien ja Kalasääksentien osalta. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Vaikutusten arviointi

Viitesuunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Soveltuvien osien arvioidaan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen. Tärkeimmät vaikutukset esitetään kaavaselostuksessa. Vaikutusalueena ovat suunnittelualue ja sen lähiympäristö. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään aikaisempia alueen kaavoituksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §) Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys yhteistyöstä osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksenperiaatteet ja tavat. Osallisilla on mahdollisuus esittää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY) neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kuin asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

Mielipiteet (MRA 30 §)

Osalliset voivat osallistua kaavatyön valmisteluun kertomalla mielipiteensä suunnitelmasta. **Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 15.9.2015 klo 15.45 mennessä** osoitteella: Kaupungin kirjaamo, PL 1, 02070 ESPOON KAUPUNKI tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi. Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse. Kaavan nimi ja aluenumero (Karakallio II, 131507) on mainittava. **Suunnittelijoiden vastaanotto** järjestetään Karakallion koululla (Kotkakuja 5) tiistaina 25.8. klo 17–19.

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien ja selvitysten pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa syksyllä 2015. Kaavaehdotus on tämän jälkeen julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää **muistutus**. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsittelyn jälkeen lähetetään kaupungin kannanotto muistutuksiin kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §). Lautakunnan puoltama kaavaehdotus lähetetään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. **Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus**. Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Nähtävilläoloista ja mahdollisista tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdissä, **Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa**. Lisäksi kaava-alueen ja lähinaapuruston maanomistajille sekä asukasyhdistykselle lähetetään kirje. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kaupungin ilmoituslehdissä ja kirjeitse niille muistuttajille, jotka ovat osoitteensa ilmoittaneet.

Kaava-aineiston virallinen nähtävilläolopaikka on Espoon kaupunkisuunnittelukeskus

(käyntiosoite: Kirkkojärventie 6 B, 4. kerros, Espoon keskus). Eri kaavavaiheissa aineistoa on esillä myös Leppävaaran yhteispalvelupisteessä (Sellon kirjasto, Leppävaarankatu 9) ja kaupungin verkkosivuilla:

www.espoo.fi/kaavoitus

Lisätietoja

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan:

Sari Koski, p. 043 8255212

Lotta Kari-Pasonen, p. 046 8773704

Tarja Pennanen (liikennesuunnittelu), p. 046 8773002

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 1.6.2015

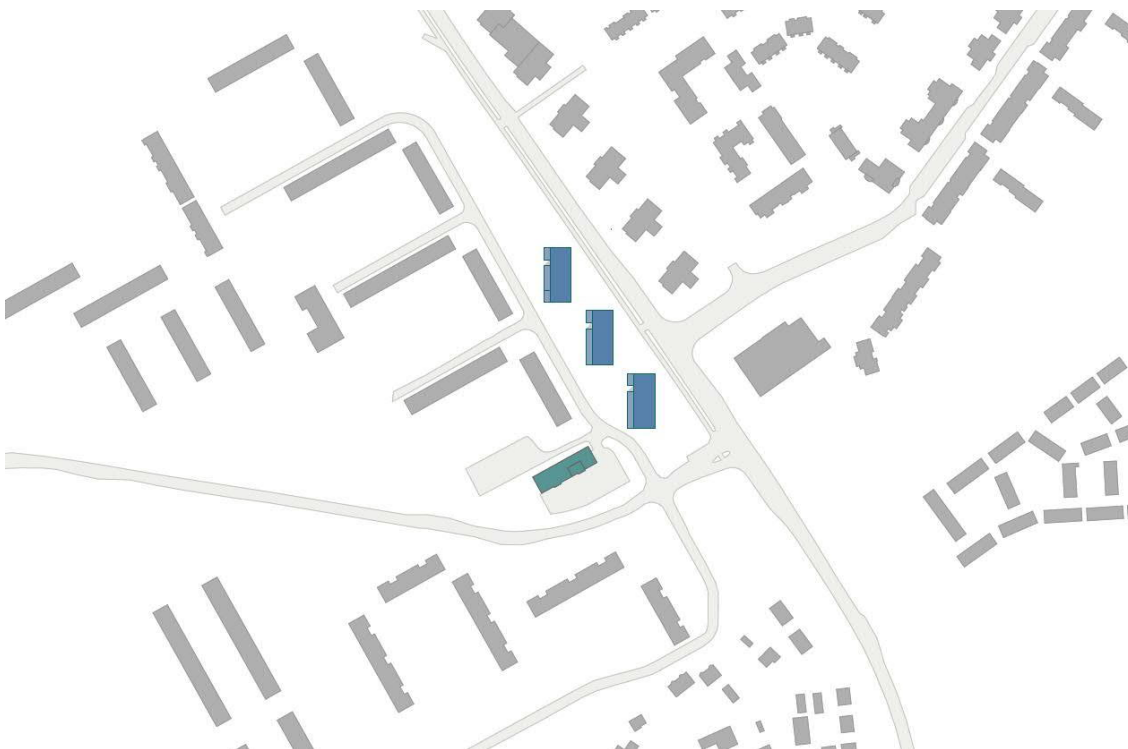
Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

KUVIA SUUNNITELMASTA



Ote asemapiirroksesta (ei mittakaavassa). Kuvassa sinisellä suunnitellut asuinkerrostalot, turkoosilla Karakallion Huolto Oy:n uusi toimitila. Lähde: Hakijan konsultti Optiplan Oy



Ote rakeisuuskuvasta (ei mittakaavassa). Lähde: Hakijan konsultti Optiplan Oy



Näkymä Rastaalantien ja Karakalliontien risteyksestä luoteeseen. Lähde: Hakijan konsultti Optiplan Oy



Näkymä lounaasta. Kuvassa etualalla Karakallion Huollon uusi toimitilarakennus. Lähde: Hakijan konsultti Optiplan Oy



Näkymä luoteesta. Kuvassa suunniteltujen asuinkerrostalojen oikealla puolella Kalasääksentie. Lähde: Hakijan konsultti Optiplan Oy



Näkymä Kalasääksentien kaakkoispäästä luoteeseen. Lähde: Hakijan konsultti Optiplan Oy



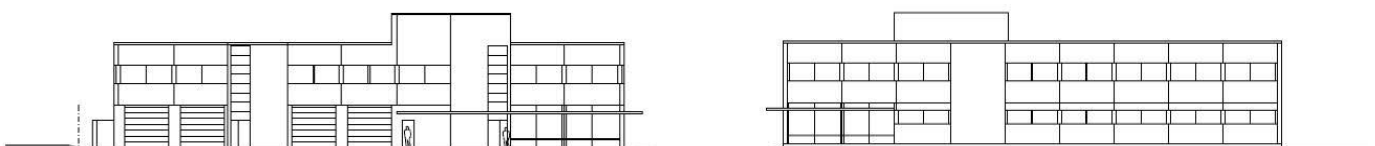
Näkymä Karakalliontien ja Rastaaletien risteyksestä länteen. Lähde: Hakijan konsultti Optiplan Oy



Näkymä Karakalliontien ja Kalasääksentien risteyksestä luoteeseen.



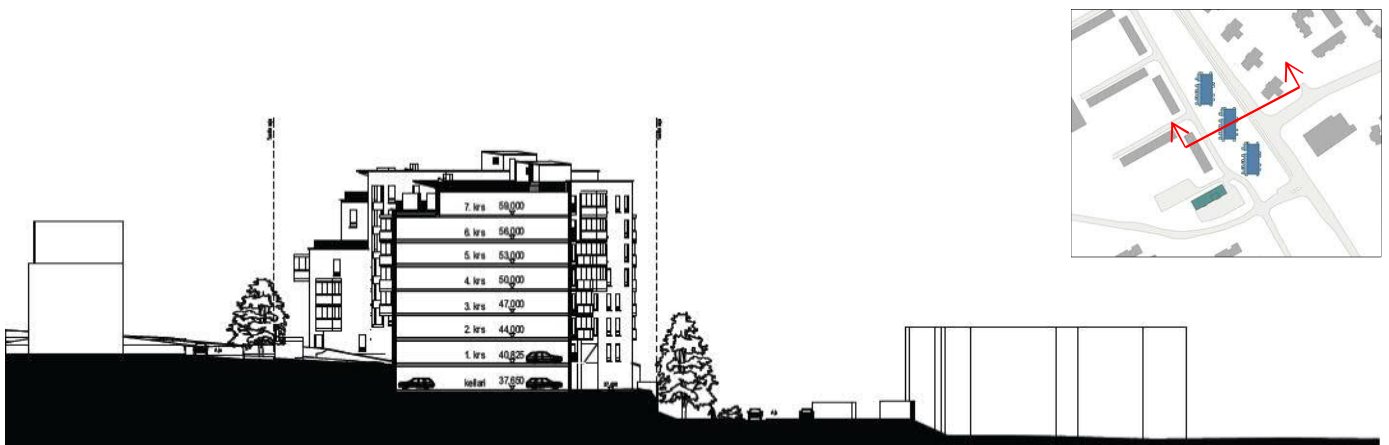
Asuinkerrostalot, julkisivu Rastaalettieltä (ei mittakaavassa). Lähde: Hakijan konsultti Optiplan Oy



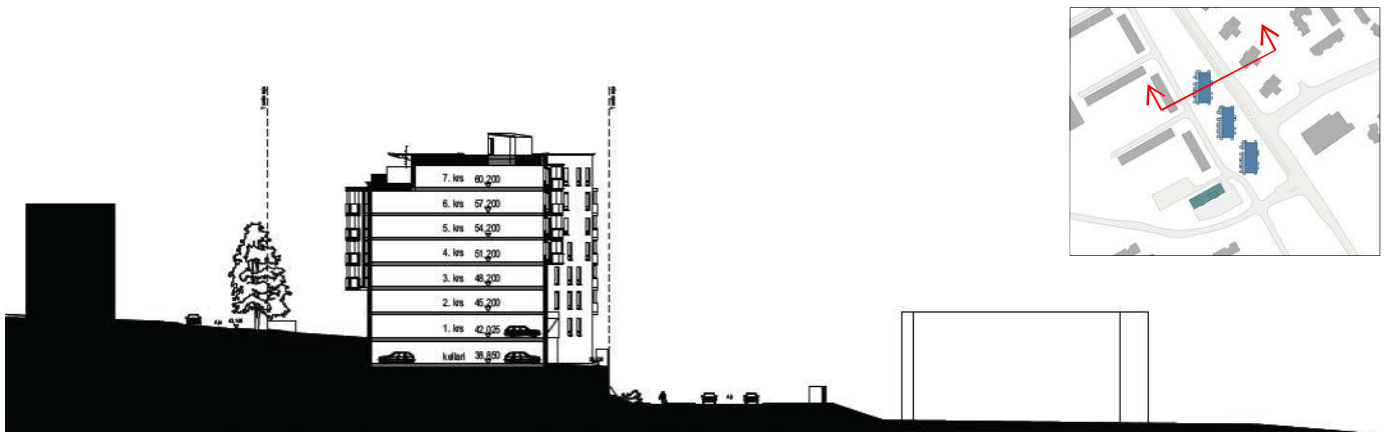
Karakallion Huollon toimitila, julkisivut (ei mittakaavassa). Ensimmäisessä kuvassa julkisivu Karakalliontien suuntaan. Lähde: Hakijan konsultti Arkkitehtitoimisto Eero Karasuo Ky



Leikkaus A (ei mittakaavassa). Lähde: Hakijan konsultti Optiplan Oy



Leikkaus B (ei mittakaavassa). Lähde: Hakijan konsultti Optiplan Oy



Leikkaus C (ei mittakaavassa). Lähde: Hakijan konsultti Optiplan Oy



Leikkaus D (ei mittakaavassa). Lähde: Hakijan konsultti Optiplan Oy