

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.12.2021 § 197

§ 197

## **Pikkukoulu, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 620601, 71. kaupunginosa Gumböle**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Nuotio Johanna

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Pikkukoulun asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 620601,

2  
hyväksyy 25.8.2021 päivätyn ja 9.12.2021 muutetun Pikkukoulu - Småskolan asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7380, 71. kaupunginosassa (Gumböle), alue 620601,

3  
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 1 600 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 2 200 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

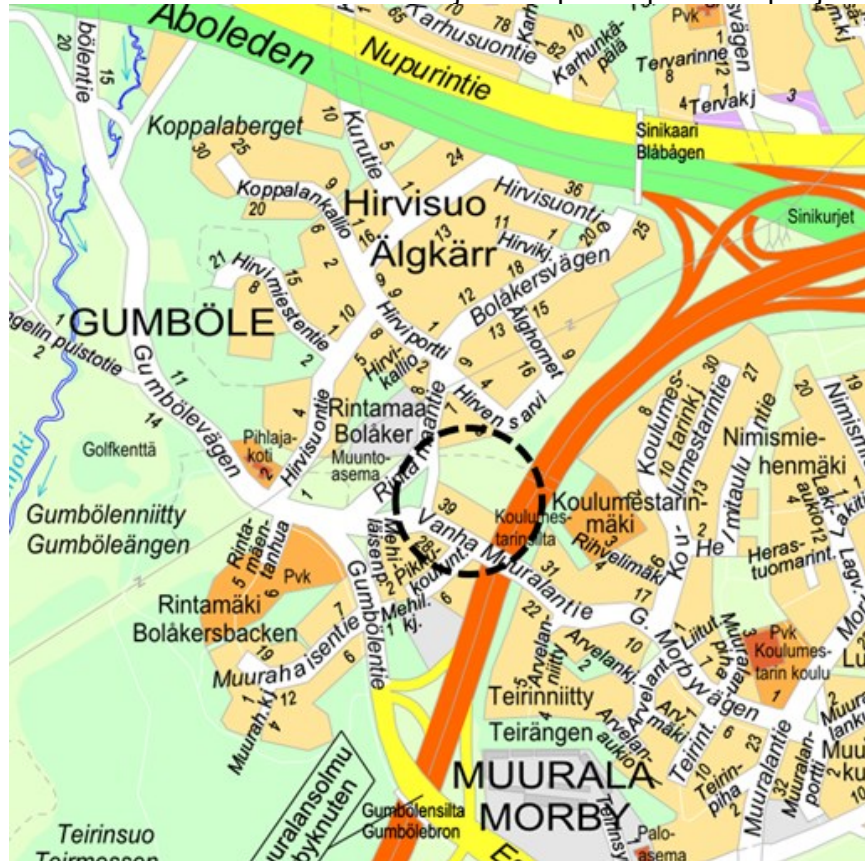
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnittelualueen käyttötarkoituksen muuttaminen yleisten rakennusten korttelialueesta (Y-k) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on merkitty myös toinen suojeltava rakennus, jonka merkintä poistetaan tarpeettomana, sillä rakennus on purettu. Entinen Gumbölen koulu eli nykyinen toimistorakennus suojelumääräys päivitetään. Alueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 2 000 k-m<sup>2</sup>, josta 180 k-m<sup>2</sup> osoitetaan suojellulle rakennukselle. Rakennusoikeus nousee noin 255 k-m<sup>2</sup>.

Lisäksi istutettavan alueen osaa muokataan sekä hulevesi- ja pysäköintimääräykset päivitetään. Nykyisen voimajohtoa varten varatun alueen osan lisäksi tontin itärajalle osoitetaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Pikkukoulu - Småskolan, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7380, käsittää korttelin 71036 71. kaupunginosassa Gumböle, alue 620601

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut Espoon kaupungin tonttiyksiköltä alueen maanomistajana. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 5.2.2020.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 27.1.2020.

### Alueen nykytila

Suunnittelualue on asemakaavoitettu ja se sijaitsee Kehä III:n varrella, Koulumestarin sillan länsipuolella. Suunnittelualue rajautuu idässä Kehä III:een, etelässä Vanhaan Muuralantiehen sekä muilta reunoiltaan rakentamattomaan suojaviheralueeseen, joka on osittain puustoista ja osittain avoimeksi raivattua. Suunnittelualueena olevan kiinteistön luoteiskulmassa kulkee 400 kV:n suurjännitelinja.

Asemakaavan muutoksen kohteena olevalla yleisten rakennusten korttelialueella sijaitsee kaksikerroksinen, vuonna 1908 valmistunut koulurakennus. Tämä asemakaavassa suojeltu rakennus on toiminut alakansakouluna ja päiväkotina. Vuonna 2020 rakennuksen käyttötarkoitus

muutettiin määräaikaisella poikkeamispäätöksellä päiväkodista toimistorakennukseksi. Lisäksi tontille rakennettiin uusi, yksikerroksinen varastorakennus. Molemmat rakennukset sijoittuvat noin 2 400 m<sup>2</sup>:n kokoiselle vuokra-alueelle. Yksityinen vuokralainen veloitettiin kunnostamaan vanha koulurakennus, mikä on sittemmin toteutunut. Alueen omistaa Espoon kaupunki.

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

### **Maakuntakaava**

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusimaa-kaavan 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.

Uusimaa-kaavassa 2050 suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi, jonka läheisyyteen on osoitettu voimajohto.

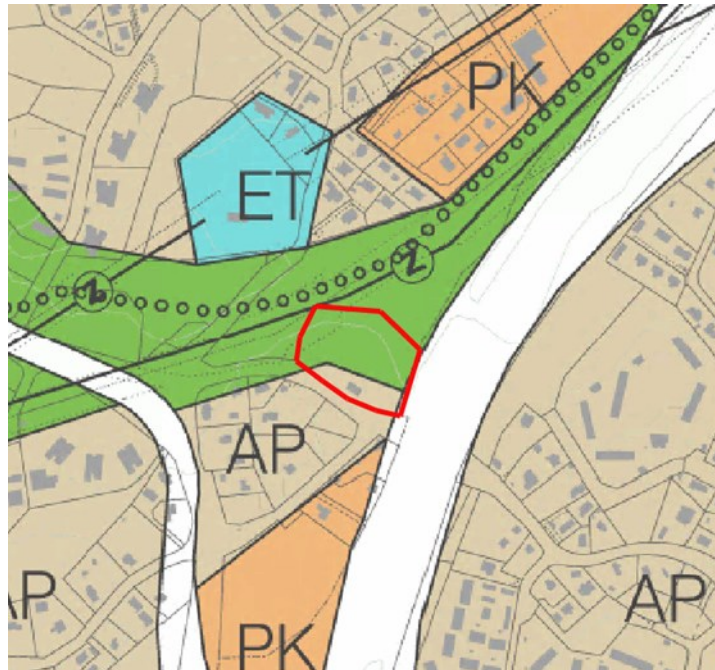


Ote Uusimaa-kaavasta 2050, johon suunnittelualue on merkitty punaisella ympyrällä.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I. Kaava sai lainvoiman vuonna 1997.

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu osittain pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP), joka varataan ensisijaisesti asuinpientaloille. Alueella sallitaan lisäksi työtilojen rakentaminen edellyttäen, että ne eivät aiheuta haittaa asumiselle. Osittain alue on virkistysaluetta (V), joka varataan yleiseen virkistys-, ulkoilu- ja urheilukäyttöön. Alueen luoteiskulmaa sivuaa päävoimansiirtolinja ja pääulkoilureitti.



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä, johon suunnittelualue on merkitty punaisella rajauksella.

Asemakaavamuutos poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta, mutta maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 4. momentin mukaan ”Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.” Voimassa oleva yleiskaava on todettu vanhentuneeksi, minkä vuoksi alueella on vireillä uusi yleiskaava. Yleiskaavan vanhentuneisuus suunnittelualueella ilmenee siten, ettei alue nykysuunnittelustandardien mukaan sovellu asumiselle Kehä III:sta aiheutuvien melujen ja ilmanlaadun vuoksi.

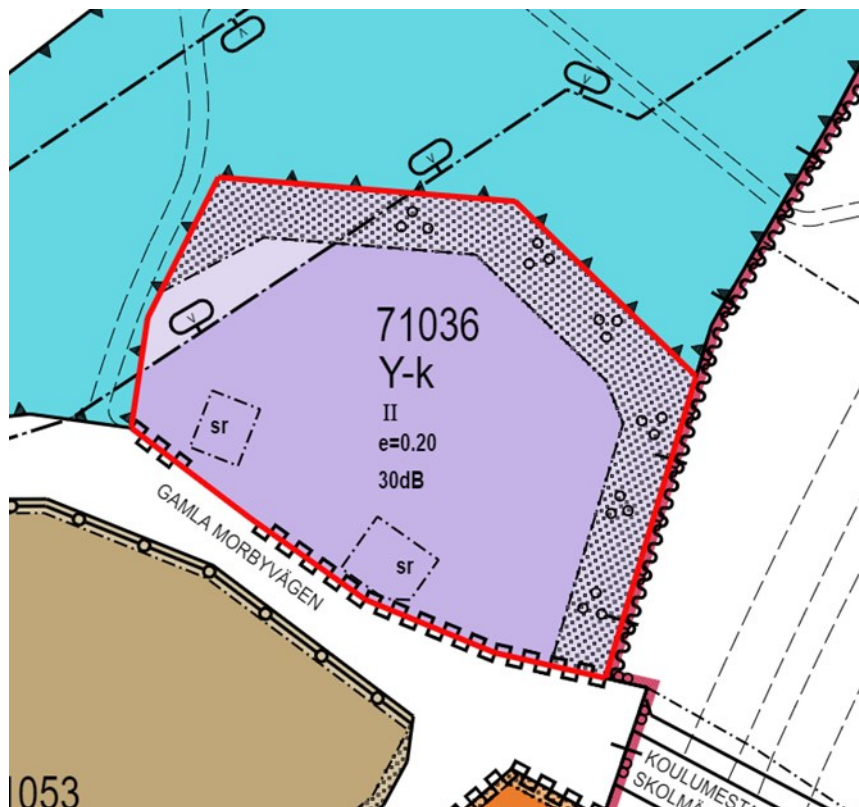
Alueella on vireillä uusi yleiskaava. Valtuusto hyväksyi Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan 7.6.2021. Suunnittelualue oli alun perin mukana yleiskaavaehdotuksessa, mutta kaupunginhallitus päätti 31.5.2021 rajata muun muassa tämän alueen pois eteenpäin vietävästä kaavaehdotuksesta. Hallitus päätti samalla jatkovalmistelulinjauksia ulosrajattujen alueiden osalta. Yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue oli osoitettu pääosin elinkeinoelämän ja asumisen alueeksi (TP/A) sekä asuntovaltaiseksi alueeksi (A2). Alueella on yhä vireillä yleiskaava, vaikka alue rajattiinkin pois Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavasta.

### **Asemakaava**

Suunnittelualueella on voimassa Hirvisuo I -asemakaava, aluenumero 620600 (lainvoimainen 14.1.1998). Kortteli 71036 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, joka varataan kaupungin tarpeeseen (Y-k). Korttelin alueelle on osoitettu kaksi suojeltavaa rakennusta, joista läntisempi on jo purettu. Korttelin kerrosluku on II ja tehokkuus  $e=0.20$ . Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi kerrosalan 200 neliometriä kohti.

Korttelin pohjois- ja itäreunalla on alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiivis suojavyöhyke, ja luoteisnurkkaan on osoitettu vaara-alue voimalinjan vuoksi. Vaara-alueita saadaan käyttää autopaikoitukseen,

huoltopihana tai vastaavana. Muilta osin se on istutettava enintään kahden metrin korkeuteen kasvavin istutuksin. Vaara-alueelle ei saa sijoittaa asunnon tai yleisen rakennuksen oleskelupihaa. Kaavassa määrätään myös tonttiliittymän paikasta, melusuojauksesta sekä kiinteistön hoidon kannalta välttämättömistä asunnoista ja niiden ulko-oleskelualueista.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta, johon suunnittelualue on merkitty punaisella rajauksella.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 25.8.2021. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 13.9.–12.10.2021. Nähtävilläoloaikana jätettiin kolme muistutusta, joista yksi oli yhdeksän osallisen allekirjoittama yhteinen muistutus. Lausuntoja ja kannanottoja saatiin kolme kumpaakin.

Muistutuksissa vastustetaan kaavamutosta muun muassa siksi, ettei suunniteltu toiminta ja rakentaminen sovellu alueelle, alueen liikennemäärät kasvavat liikaa, ja alueen luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot kärsivät.

Lausunnoissa ja kannanotoissa kiitettiin rakennussuojelun tavoitteiden toteutumista, ja pyydettiin täydennyksiä kaavaselostukseen yleiskaavatilanteen ja liikennemelujen osalta.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta kaavaan lisättiin määräys liike- ja toimistorakennusten sisätilojen melutasosta.

Rakentamisen tapaa koskevaan kaavamääräykseen lisättiin sana ”korkeus”, eli uudisrakennukset tulee sovittaa suojellun rakennuksen pihapiiriin rakennuksen muodon, korkeuden, materiaalien ja värityksen avulla. Samaan pykälään lisättiin myös määräys siitä, ettei alueella sallita avovarastointia. Kaavamääräyksen täsmennyksillä pyritään varmistamaan,

että mahdollinen uudisrakentaminen sopeutuu suojellun rakennuksen ympäristöön.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutos koskee korttelin 71036 tonttia 1, jonka pinta-ala on 8 728 m<sup>2</sup>, josta noin 2 400 m<sup>2</sup> on vuokra-alueita.

Asemakaavan muutoksella suunnittelun alueen käyttötarkoitus muuttuu yleisten rakennusten korttelialueesta (Y-k) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu kaksi suojeltava rakennus -merkintää, joista läntisempi poistetaan tarpeettomana, sillä rakennus on purettu. Entisen Gumbölen koulun (nykyisen toimitilarakennuksen) suojelumääräys päivitetään ja alueen uudisrakentaminen määrätään sovittamaan suojellun rakennuksen pihapiiriin.

Alueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 2 000 k-m<sup>2</sup>, josta 180 k-m<sup>2</sup> osoitetaan suojellulle rakennukselle. Lisäksi istutettavien alueiden osia koskevat määräykset sekä hulevesi- ja pysäköintimääräykset päivitetään. Nykyisen voimajohtoa varten varatun alueen osan lisäksi kiinteistön itärajalta osoitetaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

### **Maankäyttö**

Toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY-1) saa rakentaa toimisto- ja liikerakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä.

Rakentamisen tapaa ohjataan kaavamääräyksillä. Suojeltua rakennusta (sr) ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla rakennuksen arvoihin sopivia. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Uudisrakennukset on sovittava suojellun rakennuksen pihapiiriin rakennuksen muodon, korkeuden, materiaalien ja värityksen avulla. Alueella ei sallita avovarastointia.

Suunnittelualueelle on osoitettu voimajohtoa varten varatun alueen osan lisäksi maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

Rakennusalaan reunustaa puilla ja pensailta istutettava alueen osa. Sen lounaisosassa sijaitsee lisäksi alueen osa, jolla ovat maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää (s-1), mikä perustuu alueelta laadittuun luontoselvitykseen. Kaivuutyöt alueella tulee tehdä siten, että puiden juuristot vahingoittuvat mahdollisimman vähän.

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä viivytystilavuuden osalta 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

### **Liikenne**

Kaavamuutosalue ei sisällä katualueita eikä ympäröivälle katuverkolle ole tiedossa muutoksia. Korttelin pysäköinti järjestetään tontin sisällä maantasopysäköintinä. Suunnittelualueen läheisyydessä ei ole yleistä pysäköintiä. Lähin kadunvarsipysäköinti on Gumbörentien toisella puolella Rintamäentanhuan varrella. Vanhan Muuralantien katualueen leveys mahdollistaa paikoitellen kadunvarsipysäköinnin rakentamisen.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

### **Selvitykset**

Kaava-alueelta laadittiin luontoselvitys vuonna 2020 (Luontotieto Keiron Oy, 2020). Luontoselvityksen perusteella alueella ei sijaitse luonnonsuojelulla suojeltuja kohteita tai paikallisesti arvokkaita kohteita. Vanhan Muuralantien varrella, kaavamuutosalueen länsireunassa kasvaa kuitenkin kaksi maisemallisesti merkittävää, luonnon monimuotoisuutta tukevaa tammea, joita suositellaan säilytettäväksi. Alueella olevalla niityllä ja kehittymässä olevalla metsävaahteravaltaisella lehdolla on myös luontoarvoja, mutta selvityksen mukaan niiden säilyttäminen ei ole välttämätöntä.

Luontoselvityksen perusteella kaavassa on määrätty säilyttämään edellä mainitut maisemallisesti arvokkaat puut Vanhan Muuralantien varrella.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 31.1.2020 kaavamuutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I osan 4. luvun 22 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutusiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet.

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.08.2021 § 128

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Pikkukoulun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 620601,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.8.2021 päivätyn Pikkukoulu - Småskolan asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7380, 71. kaupunginosassa Gumböle, alue 620601,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## **Käsittely**

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Liitteet**

- 1 Pikkukoulu, muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 Pikkukoulu, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

## **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Pikkukoulu, muistuttajien yhteystiedot
- Pikkukoulu, kaavamääräykset
- Pikkukoulu, kaavakartta
- Pikkukoulu, ajantasa-asemakaava
- Pikkukoulu, havainnekuva