

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.02.2022 § 16

§ 16

Åminnen kartano, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 521402, 45. kaupunginosa Kurttila

Valmistelijat / lisätiedot:
Sahlsten Sonja
Granberg Hannu
Karhula Anja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Åminnen kartanon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 521402,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 2.2.22 päivätyn Åminnen kartano - Åminne gård asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7420, 45. kaupunginosassa Kurttila, alue 521402,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Pirhonen Järvisen kannattaman ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko pöytäsehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 16.2.2022 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Asemakaavan muutos koskee korttelia 45078, joka osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään (AL-1/s). Lisäksi pieni osa nykyisestä korttelialueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Kaavamuutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee yhteensä 101 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Åminnen kartano - Åminne gård, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7420, käsittää korttelin 45078, 45. kaupunginosassa Kurttila, alue 521402.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 16.9.2020.

Alueen nykytila

Suunnittelualueeseen kuuluu kortteli 45078, jonka pinta-ala on 13 968 m². Suunnittelualue sijaitsee mäellä ja sitä ympäröi pohjois- ja länsipuolella jyrkkärinteinen metsäinen lähivirkistysalue.

Suunnittelualueella sijaitsee nykyisin asemakaavalla suojeltu 1880-luvulla ja 1900-luvun ensimmäisinä vuosikymmeninä rakennettu Åminnen kartanon päärakennus (Åminne gård) ja sen pihapiirissä sijaitseva, myös asemakaavalla suojeltu, vanha tiilinen autotallirakennus. Päärakennus on jugend-henkinen suuri kartanomainen rakennus, joka liittyy Kaukalahden teollistumisen vaiheisiin. Päärakennus ja pihapiirissä säilynyt autotallirakennus ovat nykyään Espoon kaupungin omistuksessa. Päärakennus ei ole tällä hetkellä käytössä. Pihapiiriin kuuluva autotallirakennus on vuokrattu varastokäyttöön. Kartanoympäristö on kokonaisuutena kulttuurihistoriallisesti arvokas.

Kartanon pihapiiri on osin puistomainen ja kulttuurikasvillisuutta sekä maisemallisesti tärkeitä vanhoja jalopuita on säilynyt jonkin verran, mutta alueen yleisilme on nykyisellään melko jäsentymätön. Koska suunnittelualue on kokonaisuudessaan vanhaa kulttuurimaisemaa ja ihmistoiminnan vaikutus näkyy kasvillisuudessa ja elinympäristöissä. Alueella ei ole luonnontilaisia elinympäristöjä ja kasvillisuus on melko muuttunutta ja alueen lajisto enimmäkseen tavanomaista. Suurimmat todetut luontoarvot alueella ovat lepakoiden levähdyspaikka ja II-luokan

saalistusalueet, VL-alueella sijaitseva karu kallioketo sekä pihapiirin jalopuut (Keiron 2020).

Suunnittelualueella on vuoteen 2021 asti sijainnut myös asemakaavalla suojeltu Uraali-niminen työväenasuntolarakennus, joka on rakennettu 1920- tai 1930-luvulla. Rakennuksen huonokuntoisuuden takia Espoon kaupunki on 27.9.2018 myöntänyt poikkeamispäätöksen asemakaavasta poikkeamiseen ja sen perusteella myöntänyt luvan suojellun rakennuksen purkamiseksi.

Kaavamuutosalueesta laaditussa luontoselvityksessä (Keiron 2020) havaittiin, että Uraali-rakennus on toiminut lepakoiden levähdyspaikkana. Rakennuksen huonokuntoisuuden ja sen perusteella myönnetyn poikkeamispäätöksen ja purkuluvan takia Espoon kaupunki haki lajirauhoituksesta poikkeamista, jotta rakennus voitaisiin purkaa, vaikka sen luontoselvityksen perusteella todettiin olevan luonnonsuojelulain tarkoittama lepakoiden lisääntymis- ja/tai levähdyspaikka. Uudenmaan ELY-keskus myönsi luvan ja Uraali-rakennus purettiin keväällä 2021. Poikkeamisluvan ehtojen mukaisesti alueelle asennettiin tämän jälkeen pesimispönttöjä lepakoille ja teetettiin lepakkoseuranta vuonna 2021. Seurannan (Keiron 2021) perusteella voidaan todeta, että lepakat käyttävät edelleen Åminnen saalistusalueita, eikä rakennuksen purku ole karkottanut lepakoita. Voidaan kuitenkin myös todeta, etteivät kompensatiopöntöt ole ainakaan toistaiseksi lepakoiden asuttamia.

Suunnittelualueella on tunnettuja muinaisjäännöksiä.

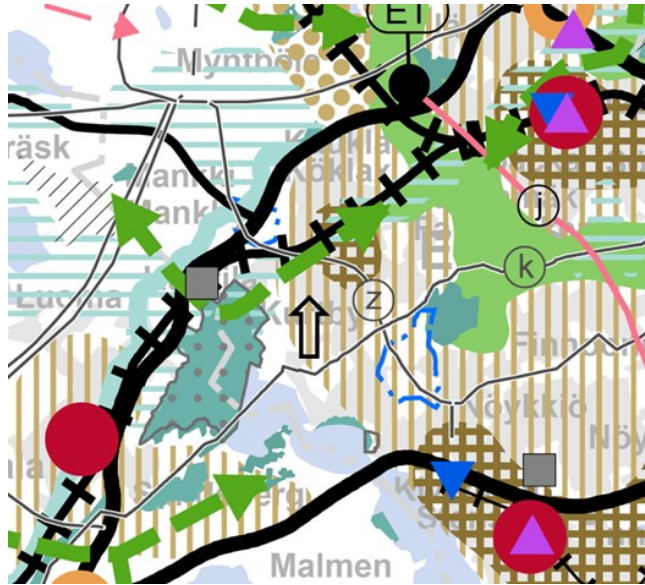
Alue on kokonaan Espoon kaupungin omistuksessa. Ympäröivät katu- ja virkistysalueet omistaa Espoon kaupunki.

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.

Kaavamuutosalue sijaitse Uusimaa-kaava 2050:n taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä.

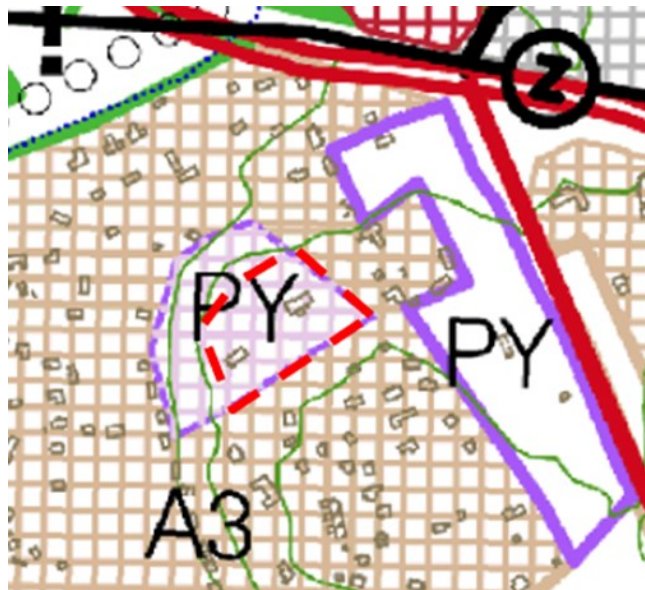


Ote Uusimaa-kaavasta 2050, johon suunnittelualue on merkitty mustalla nuolella.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklauden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), jota ympäröi pientaloalue (A3). A3-alueelle sijoitetaan ensisijaisesti erillispientaloja ja kytkettyjä pientaloja. Ruudutettu pohjaväri merkitsee kehitettäviä alueita, joilla asemakaavoituksella pyritään alueen toimivuuden (mm. palvelujen säilyminen) varmistamiseen lisärakentamisella sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamiseen.



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

Asemakaavan muutos poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta. Kauklauden suuralueen julkisten palveluiden nykytilaa ja tulevaisuuden tarpeita on arvioitu vuonna 2021 laaditussa Lasihtin asemakaavan

palveluverkkoselvityksessä (Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, 2021). Palveluverkkoselvityksessä ei ole esitetty palvelutarpeita Åminnen kartanon asemakaavan muutosalueelle. Keskeisimmät lähipalvelut, kuten varhaiskasvatus, esiopetus ja perusopetus, ovat kaava-alueelta hyvin saavutettavissa.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava Åminne 521400 (lainvoimainen 11.4.2012). Lainvoimaisessa asemakaavassa kortteli 45078 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-1), jolla ympäristö on säilytettävä, asuinpienalojen korttelialueeksi (AP) ja erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1), jolla pihapiiri ja ympäristö on säilytettävä.

Yleisten rakennusten korttelialueella (Y-1) sijaitsee Åminnen kartanorakennus, joka on kaavassa määritetty suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1), jota ei saa purkaa, ja jonka julkisivujen ja vesikaton ominaispiirteet tulee säilyttää muutos- ja korjaustöissä. Kartanon pihapiirissä säilynyt autotallirakennus on myös merkitty merkinnällä sr-1. Korttelin itäreuna on merkitty merkinnällä säilytettävä alueen osa (s), jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

AP-korttelin sallittu tehokkuus on $e=0.25$ ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Kortteli on rakentamaton.

AO-1-korttelissa sijaitseva rakennus on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1), mutta sen purkamiseksi on saatu poikkeuslupa sen huonokuntoisuuden takia ja rakennus on purettu vuonna 2021. AO-1-korttelin länsireunassa on kasvistoltaan säilytettävä alueen osa (sl-1), joka jatkuu suunnittelualueen ulkopuolelle Uraalinrinne-nimiselle lähivirkistysalueelle.

Y-1- ja AP-korttelien pohjoisosassa on alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue (sm-1), joka jatkuu suunnittelualueen ulkopuolelle Uraalinrinne-nimiselle lähivirkistysalueelle.



Ote ajantasa-asetuksesta. Suunnittelualan rajausta on esitetty punaisella pistekatkoviivalla.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 7.9.2020. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 20.10.2020 mennessä.

Kaavahankkeesta järjestettiin kaavakävely 8.10.2020. Kaavakävelyllä osallistui noin 40 henkilöä. Kaavakävelyllä osallistuneet olivat erityisesti kiinnostuneita siitä, miten luontoarvot huomioidaan kaavan valmistelussa ja miten uutta rakentamista tullaan ohjaamaan arvokkaan kartanon lähiympäristössä.

Mielipiteitä saatiin neljä kappaletta. Mielipiteissä toivottiin, että uudisrakentamisen tehokkuus ja määrä pysyisi maltillisena ja vastaisi ympäröivän alueen rakentamistehokkuutta. Mielipiteissä tuotiin esille, että kartanon historiallisen miljöö ja sen pihalla kasvavien vanhojen puiden säilyminen on tärkeää lähialueen asukkaille. Yhdessä mielipiteessä esitettiin myös uutta ajojärjestelyä kartanon tontille ja ehdotettiin kartanon parkkipaikkojen siirtoa pihan toiselle laidalle. Mielipiteissä myös toivottiin, että alueen liikenneturvallisuuden kiinnitetään kaavassa huomioita.

Kannanottoja ja lausuntoja saatiin yhteensä kaksi kappaletta. Caruna Espoo Oy:n lausunnossa todettiin, että kaavamuutoksen myötä kaava-alueen sähkönkäyttö tulee kasvamaan ja tämä vaatii pienjännitekaapelointeja. Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Lisäksi lausunnossa todettiin, että kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva pylväsmuuntamo on suunniteltu korvattavan puistomuuntamolla, jolle tulisi kaavassa varata tarvittavat maa-alueet nykyisen pylväsmuuntamon sijaintipaikasta. Espoon kaupunginmuseon kannanotossa todettiin, että kaavahanke koskee kahta paikallisesti arvokasta kohdetta: työväenasuntola Uraalia ja Äminne gårdin

päärakennusta. Kannanotossa todettiin, että Äminne kartanon päärakennuksen ilmeisten arvojen takia rakennukselle ja tontille on teetettävä rakennushistoriallinen selvitys. Lisäksi kaava-alueella sijaitsevan muinaisjäännöksen rajausta perustuu vain karttatarkasteluun, joten rajausta olisi tarkastettava tarkkuusinventoinnilla kaavoituksen yhteydessä. Kaupunginmuseo piti valmisteluvaiheen suunnitelmista parhaana vaihtoehtoa 3, jossa kartanon tonttia on laajennettu länteen päin, jolloin päärakennuksen ympärille saadaan lisää väljyyttä.

Valmisteluaineiston nähtävilläoloajan jälkeen kaavaratkaisua on muutettu niin, että muun muassa rakentamiseen osoitettuja korttelialueita on pienennetty niin, että kaava-alueen luoteiskulma on kaavaehdotuksessa osoitettu lähivirkistysalueeksi luontoarvojen turvaamiseksi. Kaavaratkaisua on muutettu ja tarkistettu niin, että se mahdollistaa valmisteluvaiheen luonnoksia paremmin vanhojen puiden säilyttämisen erityisesti kartanon pihapiirissä. Kaavaehdotusta on myös kehitetty niin, että se huomioisi valmisteluvaiheen vaihtoehtoja paremmin suojellut rakennukset ja kartanon pihapiirin, jotta ne säilyvät hallitsevassa asemassa kaupunkikuvassa. Kartanon ja pientalotonttien väliin on osoitettu puustoisena säilytettävä alue, joka rajaa kartanon pihaa ja uudisrakentamista aiempia vaihtoehtoja paremmin. Lisäksi kartanon toiminnan edellyttämien autopaikkojen ja pihan ajoyhteyden paikkaa on siirretty kartanon tontin ja uuden pientalokorttelin välistä pihan toiselle laidalle, kuten yhdessä mielipiteessä oli ehdotettu.

Kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä Äminnen kartanosta ja sen pihapiiristä on laadittu rakennushistoriallinen selvitys (Saatsi Arkkitehdit 2021) kuten kaupunginmuseo kannanotossaan edellytti. Arkeologista tarkkuusinventointia sen sijaan ei laadittu, vaan kaavaratkaisua on muutettu niin, että uutta rakentamista ei kaavaehdotuksessa esitetä tunnetun muinaisjäännösalueen päälle tai sen välittömään läheisyyteen, joten arkeologista tarkkuusinventointia ei katsottu enää tarpeelliseksi laatia. Caruna Espoo Oy:n lausunnon johdosta asemakaavaehdotuksessa on määräys, jossa todetaan, että kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien johtojen siirtämistä ja että siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa. Pylväsmuuntamon korvaavalle puistomuuntamolle ei ole osoitettu kaavassa aluetta, koska se sijoittuu kokonaan kaavamuuotosalueen ulkopuolelle.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutos koskee korttelia 45078, joka osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään (AL-1/s). Lisäksi osa kaava-alueen luoteisosasta on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

AO-kortteli

AO-korttelissa rakennusoikeus osoitetaan tehokkuuslukuna $e=0.20$. AO-korttelissa rakennusoikeus on yhteensä 900 k-m². Lisäksi AO-korttelissa saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yksikerroksia erillisiä tai asuinrakennukseen kytkettyjä talousrakennuksia enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

AO-korttelissa uusien asuinrakennusten kerrosluvun on oltava kaksi. Tavoitteena on varmistaa, että pihat jäävät riittävän väljiksi ja vehreiksi, minkä vuoksi rakentaminen on määrätty toteutettavan kahteen tasoon, jotta rakennusten peitto-pinta-ala jää mahdollisimman pieneksi.

Ehdottomasti käytettävän kerrosluvun lisäksi AO-korttelissa on määrätty rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta (+37.50), jotta varmistetaan, että uudisrakentaminen ei ole liian korkeaa suhteessa suojeltuun Åminnen kartanon päärakennukseen. Korttelialueella tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää hulevesiä.

AO-korttelin reunoille on määrätty alueen osasta, joka tulee toteuttaa puilla ja pensailla istutettavana alueena, jotta kaupunkiympäristön vihreä ilme kaavamuutosalueen kohdalla säilyisi myös uuden rakentamisen myötä. AO-korttelin laitaan sijoittuu myös ympäröivän Uraalinrinne-virkistysalueen merkintään liittyvä kasvistoltaan säilytettävän alueen merkintä (sl-1).

AL-1/s-kortteli

AL-1/s-korttelissa suojellun Åminnen kartanon päärakennuksen rakennusoikeus on 520 k-m². Suojeltu autotallirakennus on osoitettu talousrakennukseksi, jonka rakennusoikeus on 50 k-m². Lisäksi pihapiiriin on osoitettu kaksi talousrakennuksen paikkaa, joiden rakennusoikeudet ovat 40 k-m² ja 80 k-m². Talousrakennuksille on määrätty ylin sallittu vesikaton korkeusasema, jotta ne toteutuvat riittävän pienimittakaavaisina suhteessa päärakennukseen ja suojeltuun autotallirakennukseen. Korttelialueella tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää hulevesiä.

AL-1/s-korttelia koskee määräys, jonka mukaisesti kulttuurihistoriallisesti arvokasta piha-aluetta tulee vaalia. Puustoa, kulkuväyliä, rakenteita ja istutuksia tulee hoitaa alueen ominaispiirteitä ylläpitäen siten, että kokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Åminnentien puolella vanha sisääntulon kiviportti ja siihen liittyvä kivimuuri on merkitty merkinnällä "kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen pihapiiriin kuuluva kivimuuri, jota ei saa purkaa ja jonka arvoja ei saa muutostöissä heikentää". Kartanon päärakennuksen pohjoispuolella rinteessä sijaitseva maitohuoneen kivijalka on myös kaavassa osoitettu säilytettäväksi, eikä sitä saa purkaa. Kartanon ydinpihaa ympäröimään sijoittuu u-muotoon alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Tämä puustoinen vyöhyke rajaa erityisesti kartanon pihaa ja erottaa sen uudisrakentamisesta. Pihapiirin merkittävimmät jalopuut on myös merkitty erikseen kaavamääräyksiin suojeltaviksi.

Korttelialueen pohjoisosassa on alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue (sm-1). Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on ennen rakennustoimenpidettä neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Kartanoon sijoittuvan toiminnan edellyttämät pysäköintipaikat on suunniteltu sijoitettavaksi pihan itäreunalle ja pääajoyhteys kartanon tontille on osoitettu Kurtinmäentien risteyksen kohdalle.

Lähivirkistysalue

Kaava-alueen luoteisosaa osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL), joka liittyy kaava-aluetta ympäröivään (kaava-alueen ulkopuoliseen) Uraalinrinteen laajempaan lähivirkistysalueeseen. Näin turvataan mm. kaavan mukaisella VL-alueella osin sijaitseva karu kallioketoympäristö sekä varmistetaan, että lepakoiden II-luokan saalistusalueita ja siirtymäreittejä säilyy riittävästi ja eheänä kokonaisuutena, eikä kaavan mukainen rakentaminen muodosta lepakoiden liikkumiselle huomattavaa estevaikutusta. VL-alueen laitaan sijoittuu myös ympäröivän Uraalinrinne-virkistysalueen merkintään liittyvä

kasvistoltaan säilytettävän alueen merkintä (sl-1) sekä osa laajemmasta muinaisjäännösalueesta (sm-1).

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 11.9.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote: Hakijat
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Caruna Espoo Oy, lausuntopyyntö
- Espoon kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Espoon ympäristönsuojelu, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 521402 Äminnen kartano mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 521402 Äminnen kartano lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, 521402 Äminnen kartano mielipiteen antajien yhteystiedot
- 521402a Äminnen kartano määräykset
- 521402a Äminnen kartano asemakaava
- 521402a Äminnen kartano ajantasakaava
- 521402a Äminnen kartano havainnekuva
- 521402 Äminnen kartano kaavaselostus