

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.02.2022 § 17

§ 17

Kulloonmäentie, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 631103, 63. kaupunginosa, Järvenperä

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Sillanpää Minna-Maija
Vuorinen Kati
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja lausunnot on annettu Kulloonmäentien asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 631103,

2
hyväksyy 31.5.2021 päivätyin ja 2.2.2022 muutetun Kulloonmäentie - Kullobackavägen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7387, 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 631103.

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 800 euroa, sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 1 400 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Yhtä erillispientalotonttia koskevalla asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa edellytykset tontin jakamiseen ja toisen asuinrakennuksen rakentamiseen. Rakennusoikeuden määrään ei tule muutosta.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kulloonsillan portti - Kulloonsillan portti, asemakaavan muutos, piirustusnumero 7387, käsittää osan korttelista 63105, 63. kaupunginosassa (Järvenperä), alue 631103.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut tontin maanomistaja 12.11.2020 kirjatulla hakemuksella. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallisille lähetetyllä ja 22.3.2021 päivättyllä valmisteluaineiston kuulemiskirjeellä.

Alueen nykytila

Suunnitteluala on asemakaavoitettu ja se sijaitsee Kehä III:n kupeessa, Pehtorinsillan ja Kulloonsillan välissä. Suunnitteluala rajautuu Kulloonsillan tien, erillispientalojen korttelialueeseen sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen, joka on rakentamatonta ja pääosin metsää.

Asemakaavan muutoksen kohteena olevalla tontilla sijaitsee yksikerroksinen, 1977 valmistunut asuinpientalo. Rakennusoikeutta on käytetty 155 k-m² ja käyttämättä 165 k-m².

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) suunnitteluala on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Kehittämisperiaatemerkinä on osoitettu keskustien ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen ohella ensisijaisesti maankäytön kehittämisen alueet. Näiden vyöhykkeiden maankäytön tehostamisella ja tiivistämisellä pyritään luomaan nykyistä paremmat edellytykset monipuolisille lähipalveluille, ja lyhyille asiointimatkoille kävelen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

Espoon pohjoisosien yleiskaavassa (osa I) alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), joka varataan ensisijaisesti asuinpientaloille. Alueella sallitaan lisäksi työtilojen rakentaminen edellyttäen, että ne eivät aiheuta haittaa asumiselle.

Alueella on vireillä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Yleiskaava hyväksyttiin 15.11.2021, mutta se ei ole vielä lainvoimainen. Yleiskaavassa suunnittelualaue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A2). Aluetta kehitetään asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena.

Alueella on voimassa 631100 Kulloonmäki I -asemakaava (lainvoimainen 7.7.1993). Asemakaavan korttelissa 63105 oleva suunnittelualaue on siinä osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelin tehokkuusluku on $e=0.20$ ja suurin sallittu kerrosluku II. Suurimman kerroksen alasta saa, kerrosluvun estämättä, $\frac{1}{2}$ osaa käyttää mainittujen kerrosten yläpuolella.

Rakennusoikeudesta saa enintään 15 % käyttää erillisiksi yksikerroksisiksi liike-, palvelu- tai työtiloiksi, jotka eivät aiheuta häiriötä asumiselle.

Tontin pohjois- ja itäosaa peittää puilla ja pensailla suojavyöhykkeeksi tiheästi istutettava alueen osa.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen, joten siihen sovellettiin lyhennettyä kaavaprosessia. Lyhennetyn kaavaprosessin mukaisesti kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 31.5.2021. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 14.6. - 28.6.2021. Nähtävilläoloaikana saatiin kaksi lausuntoa ja kaksi kannanottoa.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ja Caruna Espoo Oy:llä ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Sekä Espoon kaupungin ympäristökeskus että ELY-keskus kiinnittivät huomiota kaava-alueella vallitsevaan meluun sekä meluselvitykseen, joka puuttui kaavaehdotuksen yhteydestä.

Kaavaehdotuksen jälkeen hakija teetti meluselvityksen, jossa huomioitiin suunnitellun asuinrakennuksen sijoittelu ja koko. Sen perusteella pystyttiin osoittamaan rakennuksen kaakkoispuolelle piha- ja oleskelualaue, jossa arkivuorokausiliikenteen päivämelutaso on 55-60 dB välillä. Piha-alueen puoleisen talon seinäpinnassa melutaso on 56 dB.

Melutaso nousee yli melutason ohjearvon (valtioneuvoston päätös 993/1992), jonka mukaan melutason päiväohjearvo ei saa nousta yli 55 dB:n. Melutason ylittämistä käytiin ELY:n kanssa työneuvottelu. Ottaen huomioon tontin lähialueen topografian ja tontin käyttömahdollisuuden, päädyttiin ratkaisuun, jossa ELY katsoi melutason olevan hyväksyttävissä, mikäli meluselvityksessä pystytään piha- ja oleskelualaueelle osoittamaan 55-60 dB:n melutason.

Annettujen lausuntojen ja muiden tarkastelujen perusteella kaavakarttaa tehtiin seuraavia muutoksia kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen:

- Tontin luoteisreunassa olevaa puilla ja pensailla istutettavaa aluetta kavennettiin ja rakennusala vastavasti laajennettiin siten, että meluselvityksessä osoitettu uusi asuinrakennus mahtuu rakennusalalle.
- Rakennusala levennettiin uuden asuinrakennuksen kohdalta siten, että se ulottuu tontin koillisreunaan asti. Kaavaehdotuksessa tämä alueen osa oli varattu tontin sisäistä liikennettä varten.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella pienennetään alueen osaa, joka on tiheästi istutettava puilla ja pensailta suojavyöhykkeeksi. Korttelin 63105, tontin 13 perällä olevaa istutettavaa aluetta pienenee noin 11 metriä. Istutettavan alueen leveydeksi jää noin kuusi metriä. Tällä muutoksella rakennusala laajenee. Tontin koillisreunalta istutettava alueen osa poistetaan kokonaan, jotta ajoyhteys uudelle tontille olisi mahdollinen.

Pysäköinti- ja melumääräykset päivitetään sekä lisätään hulevesimääräys, mutta muilta osiltaan nykyinen voimassa oleva 631100 Kullonmäki I - asemakaava määräyksineen jää voimaan.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 1 602 m². Rakentamisen tehokkuusluku on e=0.20, joka vastaa rakennusoikeutta 320 k-m². Rakennusoikeuden määrä ei muutu asemakaavan muutoksella.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 8.4.2021 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: hakija

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 631103 Kullonmäentie lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 631103b Kullonmäentie määräykset
- 631103b Kullonmäentie asemakaava
- 631103b Kullonmäentie ajantasakaava
- 631103 Kullonmäentie kaavaselostus