

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.08.2022 § 98

§ 98

**Ätorp, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 630412, 63. kaupunginosa Järvenperä**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Miettinen Juha  
Tuominen Annika  
Vuorinen Kati  
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 Ätorpin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 630412,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.8.2022 päivätyn Ätorp asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7440, 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 630412,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on rakennusoikeutta nostamalla mahdollistaa kiinteistölle yhden asuinrakennuksen lisärakentaminen. Rakennusoikeus nousee 90 k-m<sup>2</sup>, jolloin suunnittelualan tehokkuus nousee tasolle e=0,16.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Ätorp, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7440, käsittää osan korttelista 63035, 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 630412.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 9.6.2021.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue on pientalotontti, jolla sijaitsee kaksi asuinrakennusta. Toinen näistä on rakennettu vuonna 1947 ja sen koko on 115 k-m<sup>2</sup>, ja toinen on rakennettu vuonna 1982 ja sen koko on 91 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelualueen pinta-ala on 4 006 m<sup>2</sup>. Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 344 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualue on yhden tontin kokoinen alue, joka kuuluu neljän tontin muodostamaan kortteliin. Korttelin rakennustehokkuus vaihtelee e=0,10...0,16 välillä. Tontti sijaitsee Kuninkaantien varrella, rajoittuen koillisosastaan Träskändan kartanon puistoalueeseen (luonnonsuojelualue). Läheisyydessä virtaa Espoonjoen vesistöön kuuluva valtakunnallisesti arvokas Glimsinjoki. Myös joen vastarannalla on luonnonsuojelualue, Jahtimetsän lehtopurolaakso.

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

Uudenmaan maakuntakaava Uusimaa-kaava 2050:n Helsingin seudun vaihekaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Kohdemerkinnällä osoitetaan keskusten ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen ohella ensisijaisesti maankäytön kehittämisen alueet. Näiden vyöhykkeiden maankäytön tehostamisella ja tiivistämisellä pyritään luomaan nykyistä paremmat edellytykset monipuolisille lähipalveluille, ja lyhyille asiointimatkoille kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

Espoon pohjoisosien yleiskaavassa (osa I) alue on osoitettu asuinpientaloille, joka on merkitty AP-kirjaimin. Kiinteistöön rajautuu koillisosassa luonnonsuojelualueen reuna sekä kaakkois- ja eteläpuolella virkistysalue.

Kaava-alue oli mukana hyväksytyssä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa, mutta kuului alueeseen, joka rajattiin siitä pois kaavaehdotuksen jälkeen. Pois rajatuilla alueilla on yleiskaavamuutos edelleen vireillä.

Alueella on voimassa 630409 Pihlajarinne muutos -asemakaava (hyväksytty 14.11.2012). Asemakaavan korttelissa 63035 tontilla 3 sijaitseva suunnittelualue on siinä osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Lisämerkinnällä /s on määriteltä, että kyseessä on kulttuurihistoriallisesti ja luonnonarvoiltaan tärkeä alue, jolla kaikki rakentamistoimenpiteet sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin. Rakennusoikeutta on korttelialueella 550 k-m<sup>2</sup>.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 31.5.2021. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 4.8.2021 mennessä. Mielipiteitä saatiin yksi kappaale. Lausuntoja ja kannanottoja saatiin kaksi kappaletta.

Saapuneessa mielipiteessä esitettiin, että voimassa olevaan asemakaavaan ei ole tarvetta tehdä muutoksia. Caruna Espoo Oy totesi lausunnossaan kaavan vaikutusten olevan vähäisiä ja Espoo kaupungin museo katsoi kannanotossaan, ettei Träskändanpuiston vieressä olevan tontin rakennustehokkuutta tulisi nostaa.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavan muutos koskee korttelin 63035 tonttia 3, jonka käyttötarkoituksmerkintä säilyy erillispientalojen korttelialueena, joka on kulttuurihistoriallisesti ja luonnonarvoiltaan tärkeä alue (AO/s). Tontin rakennusoikeutta nostetaan 550 k-m<sup>2</sup>:stä 640 k-m<sup>2</sup>:iin, joka vastaa laskennallisesti tehokkuutta  $e=0,16$ . Tontilla on kaksi rakennusala, joista läntisemmälle sallitaan yksi asuinrakennus ja osoitetaan rakennusoikeutta 200 k-m<sup>2</sup>. Itäisemmälle rakennusosalalle sallitaan aiemman kahden asuinrakennuksen sijaan kolme asuinrakennusta ja rakennusoikeutta osoitetaan 440 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden ja asuinrakennusten määrän muutos koskee vain tontin itäisempää rakennusala. Kyseisen rakennusalan koko pienenee hivenen.

### **Mitoitus**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 4 006 m<sup>2</sup>.

Kokonaiskerrosala on 640 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa laskennallisesti tehokkuutta  $e=0,16$ .

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 90 k-m<sup>2</sup>.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 28.6.2021 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 maankäyttösopimusta.

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: hakija
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanotto-pyyntö
- Ympäristösuojelun palvelualue, kannanotto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Espoon kaupungin museo, kannanotto-pyyntö
- Uudenmaan ELY, lausuntopyyntö
- Operaattorit (Elisa Oyj, Telia, DNA), lausuntopyyntö
- Caruna Oyj, lausuntopyyntö
- HSY, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### **Liitteet**

- 1 630412 Åtorp mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 630412 Åtorp lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### **Oheismateriaali**

- 630412 Åtorp mielipiteet jättäjien yhteystiedot
- 630412 Åtorp asemakaava
- 630412 Åtorp kaavaselostus