

Kaupunginhallitus 19.09.2022 § 274

§ 274

Kirsikkakuja, asemakaavan muutoksen sekä maankäyttösopimuksen hyväksyminen, alue 150528, 61. kaupunginosa Viherlaakso

Valmistelijat / lisätiedot:
Metsälä Sari
Vuorinen Kati
Keskisaari Ville
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1

hyväksyy liitteenä olevan yksityisen maanomistajan ja Espoon kaupungin välillä 18.8.2022 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen,

2

hyväksyy 19.1.2022 päivätyn Kirsikkakuja – Körsbärsgränden asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7413, 61. kaupunginosassa (Viherlaakso), alue 150528.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Tavoitteena on muuttaa pientaloalueen keskellä sijaitseva teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue erillispientalojen korttelialueeksi. Tehokkuusluvaksi on osoitettu $e=0.30$, mikä tarkoittaa rakennusoikeutta noin 930 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on II (kaksi). Kaavamuutosalueen etelä- ja lounasrajan tuntumaan on osoitettu istutettava alueen osa. Ajoliittymäkielto osoitetaan alueen luoteis-, pohjois- ja kaakkoisrajoille. Ajoliittymä alueelle tulee toteuttaa Kirsikkakujalta. Autopaikkoja tulee toteuttaa kaksi autopaikkaa asuntoa kohden.

Suunnittelualueeseen kuuluu kaavamuutoshakijan kiinteistö sekä noin viiden metrin kaistale katualuetta. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3 100 m². Asuinrakentamisen määrä kaavamuutoksella kasvaa noin 930 k-m². Teollisuus- ja varastorakentamisen rakennusoikeutta poistuu noin 875 k-m². Kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 55 k-m².

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kirsikkakuja - Körsbärsgränden, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7413, käsittää osan korttelia 61109 ja katualueet, 61. kaupunginosassa (Viherlaakso), alue 150528.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut kaavamutosalueen kiinteistön omistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 8.9.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 30.8.2021.

Alueen nykytila

Suunnitteluala käsittää korttelissa 61109 olevan teollisuus- ja varistorakennusten tontin sekä noin viiden metrin siivun katualuetta alueen pohjoisosassa.

Alue on toteutunut osin kaavanmukaisena. Kiinteistöllä sijaitsee nykyisin vuonna 1950 valmistunut ja vuonna 1960 lisärakennettu, mutta jo tyhjäksi jäänyt asuinrakennus, kaksi 1950-luvun alkupuolella valmistunutta varistorakennusta, heinittynyttä, vanhaa puutarhaa sekä puustoa. Piha-alueella on jonkin verran muokattu kaivamalla. Alueella on myös kiinteistöllä 1950-luvulta asti sijainneen lämpö-, vesi- ja ilmastointialan yrityksen metallijätettä. Yritystoiminta on lakannut vuonna 2021.

Lähistöllä katualueet ovat leveitä, kuten Kirsikkaportti, Kirsikkaportin ja Köysitien risteysalue sekä Helsingintien ja Köysitien risteysalue. Aiemmin suunnittelualan kiinteistöön kuuluneella, mutta nykyisin katualueella kasvaa suurehkoja havupuita ja pienempää koivikkoa. Alue on osin aidattu ja tuolla alueella on myös jäljellä lvi-yrityksen metallitavaraa.

Suunnitteluala sijaitsee vihreän pientaloalueen keskellä, Köysikujan, Kirsikkaportin ja Helsingintien risteuksen tuntumassa. Suunnittelualan lähiympäristö on pääosin rakentunut 1980- ja 1990-luvuilla. Muutamia rakennuksia on 1920 - 1950- luvuilta sekä 2000- luvulta. Alueella on myös

muutamia pientalokiinteistöä, joissa asumiseen saa käyttää enintään 2/3 rakennusoikeudesta ja loppuosa, kuitenkin enintään 1/3 rakennusoikeudesta saa käyttää työ- ja toimistotilana.

Kiinteistölle on tällä hetkellä kulku sekä Köysitien että Kirsikkakujan tonttiliittymien kautta. Köysitie ja Kirsikkakuja ovat päätyviä tonttikatuja, joita käyttävät pääsääntöisesti katujen viereiset kiinteistöt. Asemakaavaan on merkitty ajoliittymäkielto kiinteistön Köysitielle rajautuvaan osaan ja kaavanmukainen paikka ottaa ajoliittymä on Kirsikkakuja. Länsipuolelta suunnittelualueen ohittava Helsingintie on tavoiteverkon mukainen alueellinen kokoojakatu.

Matkaa suunnittelualueelta Viherlaakson keskustaan on noin 500 metriä ja Kauniaisten keskustaan noin kaksi kilometriä. Kehittyvälle Keran alueelle etäisyyttä on noin yksi kilometri.

Helsingintiellä kulkee myös pyöräliikenteen tavoiteverkon mukainen pääreitti. Alueen joukkoliikenteen linja-autopysäkit sijoittuvat Helsingintielle ja Turuntielle.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusimaakaavan 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. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uusimaa kaavan kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuudessa suunnittelualue sijaitsee pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen tuntumassa. Eteläsuunnassa sijaitsee päärata.

Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava

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

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle. Kaavamuuotosalue on siinä varattu asuntoalueeksi, jonka länsipuolelle on merkitty yksiajoratainen päätie, pääkatu tai alueellinen kokoojakatu. Alueen asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.

Asemakaava

Alueella on voimassa Viherlaakso eteläinen asemakaava (lainvoimainen 16.1.1984). Kaavamuutosalueen kiinteistö on siinä osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, joka ei aiheuta häiriötä asumiselle. Aluetta ei saa käyttää ulkovarastointiin. Tehokkuusluku on $e=0.30$ (noin 875 k-m^2). Rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Etelä- ja länsirajalla on osoitettu noin 10 metriä leveä istutettava ja luonnonmukaisesti kasvullisena ja huolitellussa kunnossa kasvullisena pidettävä kaistale. Kiinteistön ja katualueen pohjoisrajalle on merkitty alue, jolta ei saa järjestää tonttiliittymää. Alueelle saa rakentaa asuntoja ainoastaan kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Autopaikkoja on rakennettava 2 ap /asunto ja lisäksi 1 ap teollisuus- ja varastokerrosalan 100 m^2 kohti. Kaavamuutosalueen pohjoisreunalla on noin viiden metrin kaistale katualuetta.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 19.1.2022. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27§:n mukaisesti 7.2. - 8.3.2022.

Nähtävilläoloaikana kaavamuutosehdotukseen ei jätetty yhtään muistutusta. Asiaan saatiin yksi lausunto.

Helsingin seudun ympäristöpalveluilla (HSY) ei ollut huomautettavaa asemakaava muutokseen.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella tiivistetään kaupunkirakennetta alueella, jolla kunnallistekniikka on olemassa. Asemakaavamuutoksen vahvistuessa pientalovaltaisen alueen keskellä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin $3\,114 \text{ m}^2$.

Asuinrakentamisen kerrosala on noin 934 k-m^2 . Kaavanmukainen tehokkuusluku on $e=0.30$. Asemakaavamuutoksen myötä alueen asuinrakennusoikeus kasvaa noin 934 k-m^2 ja teollisuus- ja varastorakentamisen rakennusoikeus noin 876 k-m^2 poistuu alueelta.

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku noin 18 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m^2). Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä noin 19 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m^2).

Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Kaavamuutosalueeseen kuuluu hakijan teollisuus- ja varastokäyttötarkoituksen kiinteistö sekä viiden metrin kaistale katualuetta. Alue muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi. Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e=0.30$ (noin 934 k-m^2). Enimmäiskerrosluku on II (kaksi). Ajoliittymäkielto osoitetaan kaavassa alueen pohjois- ja koillisrajoille. Liittymän sijainti alueelle tulee Kirsikkakujan kautta. Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohden.

Alueelle on osoitettu kaavamääräys hulevesistä: 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 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä viivytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Alueelle on osoitettu kaavamääräys mahdollisesti pilaantuneista maista: Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava.

Liikenne

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikenteeseen. Muutoksen mahdollistaman asumisen liikenteellinen vaikutus on vähäinen eikä sillä ole merkittävää vaikutusta ympäröiviin alueisiin tai katuverkkoon. Myös suunnittelualueeseen kohdistuvat häiriötekijät ovat vähäisiä, eikä niillä ole merkittävää vaikutusta kaavoitettavaan kohteeseen.

Kiinteistön tonttiliittymä osoitetaan Kirsikkakujan puolelle. Jalankulun ja pyöräliikenteen yhteys on Kirsikkakujan lisäksi mahdollista järjestää Köysitien puolelta. Autopaikkoja rakennetaan kiinteistölle 2 ap / asunto. Yleistä pysäköintiä on mahdollista kehittää suunnittelualueen viereisten tonttikatujen leveille katualueille. Leveät katualueet mahdollistavat myös muutoin katujen uudelleen jäsentelyä tulevaisuudessa.

Sopimusneuvottelut

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan kesken on neuvoteltu maankäyttösopimus, joka on allekirjoitettu 18.8.2022.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 20.9.2021 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti kaavoitus- ja kuulutuskustannusten loppuosan 50 % eli yhteensä 3 100,00 euroa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen käsittely on edennyt ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallitukseen. Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4. luvun 22 §:n 2 kohdan mukaan, jos kaavaehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia eikä ehdotuksesta annetuissa lausunnoissa ole esitetty huomautuksia, asia etenee kaupunginhallituksen käsittelyyn ilman lautakunnan käsittelyä.

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 23 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote: Hakijat
- Ote ja liitteet: ELY Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.01.2022 § 7

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot on annettu Kirsikkakuja - osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 150528,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 19.1.2022 päivätyn Kirsikkakuja - Körsbärsgränden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7413, 61. kaupunginosassa (Viherlaakso), alue 150528,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Ei julkinen_Maankäyttösopimus Kirsikkakuja
- 2 Maankäyttösopimus Kirsikkakuja_Julkinen

Oheismateriaali

- 150528a Kirsikkakuja asemakaava
- 150528 Kirsikkakuja kaavaselostus
- 150528 Kirsikkakuja kaavaselostuksen liitteet
- 150528a havainnekuva