

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2022 § 163

§ 163

Uudismaankulma, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 711901, 82. kaupunginosa Perusmäki

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Tuominen Annika
Vuorinen Kati
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Uudismaankulman asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 711901,

2

hyväksyy 31.8.2022 päivätyn ja 8.12.2022 muutetun Uudismaankulma - Nymarkshörnet asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7444, 82. kaupunginosassa Perusmäki, alue 711901,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 5 300 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on käyttötarkoituusmerkintää muuttamalla ja rakennusoikeutta maltillisesti korottamalla saada rakentamaton liikerakennusten tontti (KL) palvelurakentamisen (P) eli vanhusten hoivakodin käyttöön. Rakennusoikeus nousee noin 300 k-m², mikä mahdollistaa riittävän kokoisen hoivakodin rakentamisen. Rakennustehokkuus on e=0,40, mikä vastaa laskennallisesti rakennusoikeutta 1 513 k-m².

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Uudismaankulma - Nymarkshörnet, asemakaavan muutos, piirustusnumero 7444, käsittää korttelin 82036, 82. kaupunginosassa Perusmäki, alue 711901.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 27.10.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 18.10.2021.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Perusmäen alueella, Perusmäen puistotien ja valmisteilla olevan Gobbäckantien risteyksessä.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kortteli 82036. Se on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi, jonka lisäksi ½ osaa suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Rakentamisen laskennallinen tehokkuus on $e=0,32$ (rakennusoikeus 1 200 k-m²).

Suunnittelualue on nykyisin rakentamatonta, osittain puustoista ja osittain puoliavointa ympäristöä. Alueen läpi kulkee vanha tieura, joka toimii tällä hetkellä polkuna.

Alueen itäpuolella on selvitystarve mahdollisesti pilaantuneesta maaperästä. Suunnittelualueetta ympäröi kahdelta sivulta katu, pohjoisessa Perusmäen puistotie ja idässä rakenteilla oleva Gobbäckantie. Kiinteistön eteläpuolella on asuinpientalojen alue. Näiden väliin suunniteltu jalankulku- ja pyörätie on toistaiseksi rakentamatta.

Suunnittelualueen länsipuoli on puustoista, ja vihreää aluetta, joka laajentuu Kannonnokka- ja Uudismaanpuisto-nimisiin viheralueisiin.

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 kävelen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

Espoon pohjoisosien yleiskaavassa (osa I) alue on osoitettu asuinpientaloille, joka on merkitty AP-kirjaimin. Alueella sallitaan lisäksi työtilojen rakentaminen edellyttäen, että ne eivät aiheuta haittaa asumiselle.

Hyväksytyllä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavalla suunnittelualue on asuntovaltaista aluetta A3. Tätä aluetta kehitetään pientalovaltaisena asuinalueena. Aluetta kehitetään asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena.

Alueella on voimassa 711900 Perusmäki -asemakaava (hyväksytty 28.11.2007). Asemakaavan korttelin 82036 tontilla 1 sijaitseva suunnittelualue on siinä osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Rakennusoikeutta kyseisellä tontilla on 1 200 k-m² ja sen saa sijoittaa yhdelle rakennusosalalle. Rakennus saa olla enintään 1-kerroksinen, mutta ½ ensimmäisen kerroksen alasta saa käyttää ullakon tasolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 31.8.2022. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 19.9.-18.10.2022.

Kaavaehdotukseen jätettiin seitsemän lausuntoja ja kannanottoa sekä viisitoista muistutusta. Suurin osa saapuneista muistutuksista koski Perusmäen alueen vähäisiä lähipalveluja, joita toivottiin suunnittelualueelle. Näitä olivat esimerkiksi kyläkauppa, leikkipuisto, päiväkotiki ja muut lapsiperheen palvelut. Lisäksi kritisoitiin alueen heikkoa julkista liikennettä, todettiin ettei hoivakoti sovi suunnitellulle alueelle sekä vastustettiin suunniteltua rakennusoikeuden korotusta ja kerrosluvun nostoa.

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

- Palvelurakentamisen korttelialueen (P-1) kaavamääräystä täydennettiin siten, että alueella sallitaan hoivakodin sijaan vanhusten hoivakodin sijoittaminen.
- Puilla ja pensaille istutettavan alueen osalle lisättiin lause: Tonttiin rajautuvan viheralueen puut juuristoalueineen tulee työmaa-aikana suojata yhtenäisellä suoja-aidalla.
- Melumääräystä täydennettiin lauseella: Kortteli 82036 sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee korttelin 82036 tonttia 1, joka on korttelin ainoa tontti. Alueen käyttötarkoitusmerkintä muuttuu liikerakennusten korttelialueesta (KL) palvelurakentamisen korttelialueeksi (P-1), jolle saa sijoittaa vanhusten hoivakodin. Tontin rakennusoikeutta nostetaan 1 200 k-m²:stä noin 1 500 k-m²:iin (e=0,40). Tontilla on yksi rakennusala, jolle saa rakentaa enintään 2-kerroksisen hoivakodin. Tontin läntiseen osaan sijoittuu puilla ja pensailla istutettava alue. Tontin itäiseen osaan sijoittuu kiinteistön tonttiliittymä sekä pysäköintipaikat.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 3 782 m².
Rakentamisen tehokkuusluku on e=0.40, joka vastaa laskennallisesti rakennusoikeutta 1 513 k-m².
Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 313 k-m².

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Perittävät maksut

Hakijat on maksaneet 10.12.2021 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

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 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 31.08.2022 § 107

Päätösehdotus

Yleiskaavapäällikkö Leino Essi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Uudismaankulman osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 711901,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 31.8.2022 päivätyn Uudismaankulma - Nymarkshörnet asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7444, 82. kaupunginosassa Perusmäki, alue 711901,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 711901 Uudismaankulma muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 711901 Uudismaankulma lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 711901b Uudismaankulma asemakaava
- 711901 Uudismaankulma kaavaselostus