

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2022 § 159

§ 159

## **Kuitinkatu, vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue VK3004, 22. kaupunginosa, Olari**

Valmistelijat / lisätiedot:

Malila Anni

Mäkelä Salla

Hietämäki Tuuli

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy 16.5.2022 päivätyn ja 8.12.2022 muutetun Kuitinkatu - Kvisgatan asemakaavan vaiheittaisen muutoksen, piirustusnumero 7415, 22. kaupunginosassa (Olari), alue VK3004.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

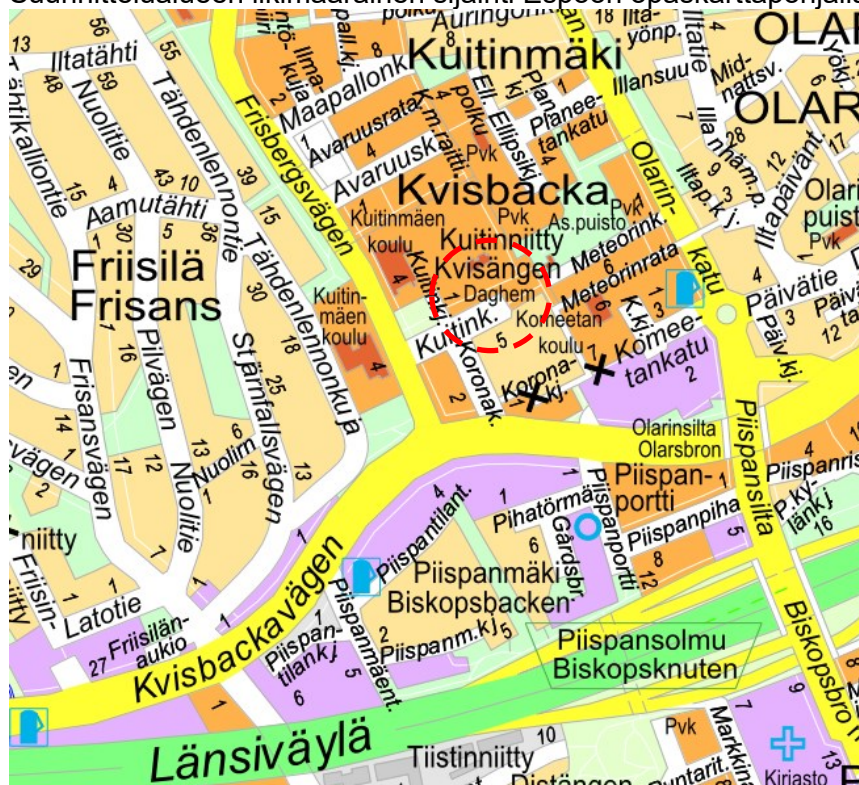
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Vaiheittaisella asemakaavamuutoksella muutetaan korttelin 22115 pysäköintimääräyksiä nykyisten laskentaohjeiden mukaiseksi.

Muutoin nykyinen voimassa oleva Kuitinmäki II ja Kuitinmäki II D 322100- asemakaava määräyksineen jää voimaan.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kuitinkatu - Kvisgatan, vaiheittainen asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7415, käsittää korttelin 22115, 22. kaupunginosassa (Olari), alue VK3004.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on tullut alueen maanomistajalta.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 1.11.2021 päivättyllä kuulemiskirjeellä, jossa osallisille varattiin tilaisuus mielipiteen esittämiseen MRA 30 §:n mukaisesti.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue sijaitsee Kuitinmäessä, Olarin kaupunginosassa, lähellä Friisinkalliontien ja Kuitinmäentien risteystä. Suunnittelualueeseen kuuluu kortteli 22115 (os. Kuitinkatu 2–6) kokonaisuudessaan.

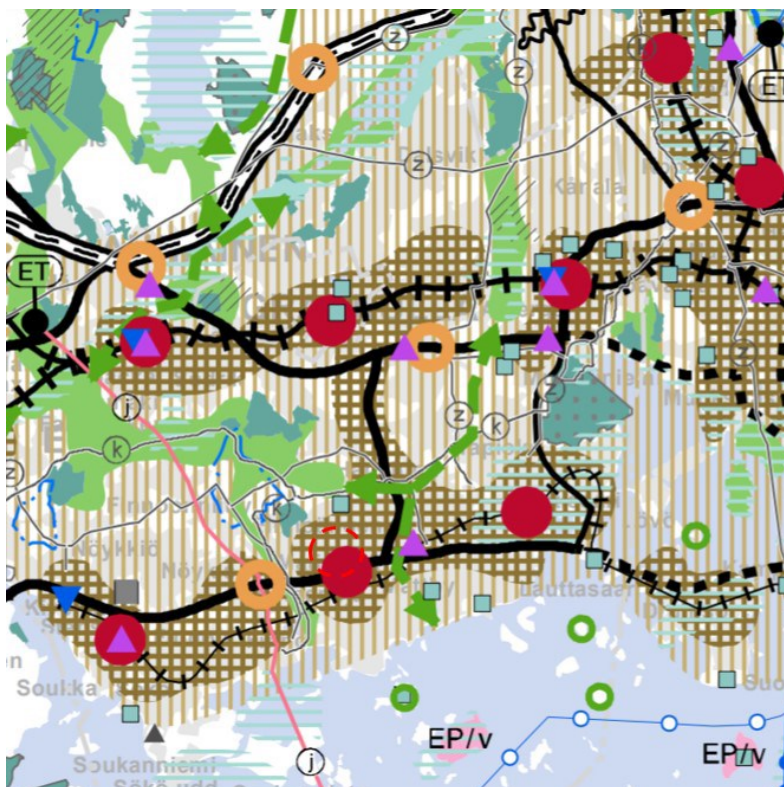
Kortteli rajautuu etelästä Kuitinkatuun ja idästä Kuitinmäenraittiin. Korttelin pohjoispuolella sijaitsee Kuitinmäenkoulu ja -kenttä.

Kortteli 22115 on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK37). Korttelissa on neljä 1970-luvun loppupuolella valmistunutta kerrostaloa, joista kaksi on kuusikerroksisia ja kaksi kahdeksankerroksisia. Korttelin 22115 autopaikat on sijoitettu viereisessä korttelissa 22118 olevalle AP6-tontille.

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

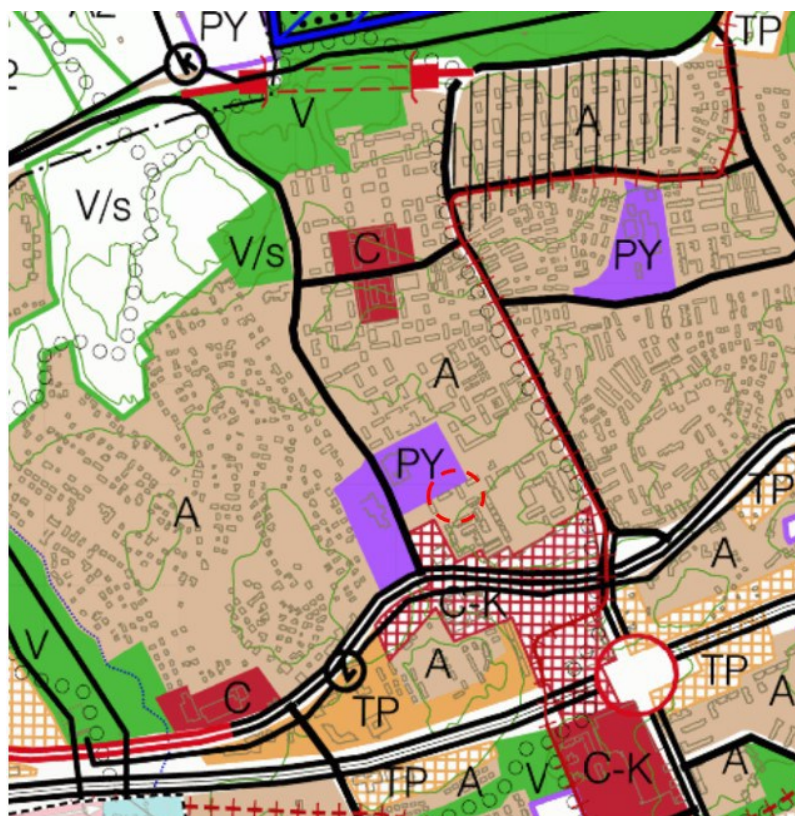
#### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa 2050-maakuntakaava. Kaavamuutosalue on merkitty Uusimaa 2050-kaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi.



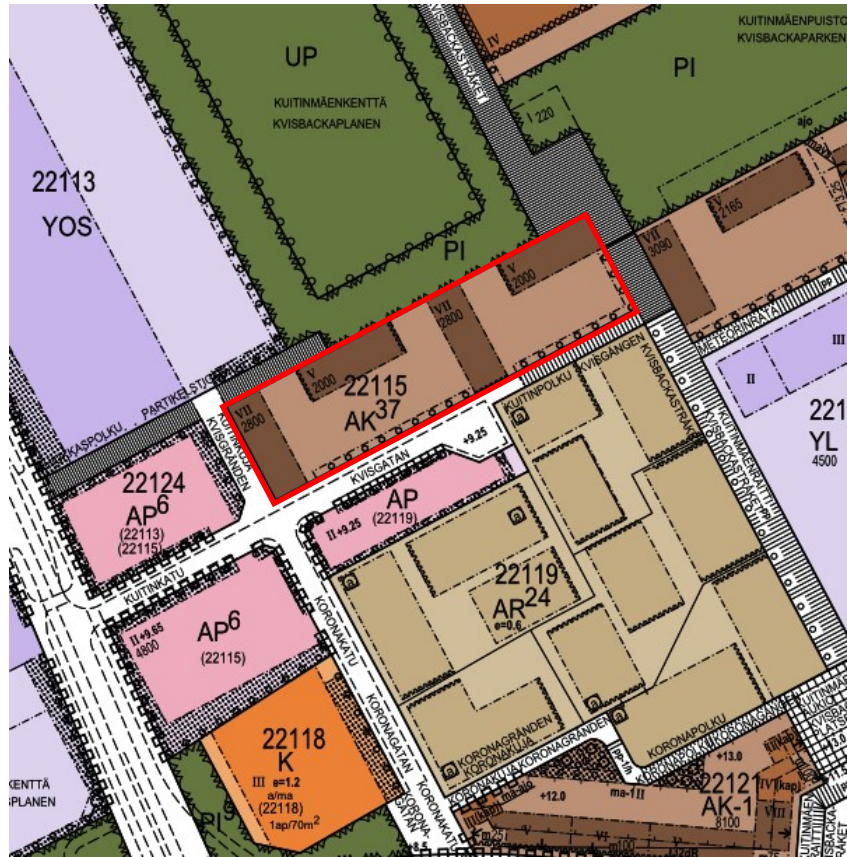
### Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, jossa asemakaavamuutosalue sijoittuu säilyvälle asuntoalueelle (A).





## Asemakaava



Alueella on voimassa ympäristöministeriön 20.08.1980 hyväksymä Kuitinmäki II ja Kuitinmäki II D 322100-asemakaava.

Alue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK37), jolla autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin kerrosalan 80 neliötä kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka kutakin asuntoa kohti. Autopaikat on sijoitettava a- tai a/ma-paikoille, AP-tonteille tai ATP-korttelialueelle.

Asemakaavamääräyksessä on kuitenkin mahdollistettu lykkäyksen myöntäminen autopaikkojen toteuttamiseen niin, että asunnoille on tarvinnut toteuttaa rakentamisen yhteydessä 80 % asemakaavan edellyttämistä autopaikoista.

### Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 16.5.2022. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 30.5.-13.6.2022.

Vaiheittaisesta asemakaavan muutosehdotuksesta ei jätetty muistutuksia nähtävilläoloaikana.

Nähtävilläolon jälkeen pysäköintiä koskeviin määräyksiin tehtiin tarkistus. Kaavamääräyksiin lisättiin määräys autopaikkojen sijoittamisesta LPA-kortteliin ja liikuntaesteisten autopaikkojen sallimisesta asuinkorttelien pihuille. Lisäys vastaa voimassa olevan asemakaavan periaatetta sijoittaa autopaikat a- tai a/ma-paikoille, AP-tonteille tai ATP-korttelialueelle.

### Asemakaavan muutos

Vaiheittaisella asemakaavamuutoksella muutetaan korttelin 22115 pysäköintimääräystä nykyisten laskentaohjeiden mukaiseksi. Kaavamääräyksessä AK-korttelille vaaditaan autopaikkoja vähintään yksi autopaikka 110 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa kutakin asuntoa kohden. Valtion tukemien, 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntojen kohdalla autopaikkojen vähimmäismäärää voidaan vähentää 20 prosentilla. Autopaikat on sijoitettava LPA-kortteliin. Asuinkorttelien piholle saa sijoittaa ainoastaan liikuntaesteisten autopaikkoja.

Autopaikkoja koskevien määräysten lisäksi asemakaavaan lisätään määräys pyöräpysäköinnistä. Asuinkortteleissa pyöräpysäköintiä tulee toteuttaa vähintään yksi pyöräpaikka 30 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 2 pyöräpaikkaa asuntoa kohden. Kaikki pyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloissa tulee osoittaa tilaa lyhytaikaista pyöräpysäköintiä varten.

Muutoin nykyinen voimassa oleva Kuitinmäki II ja Kuitinmäki II D 322100- asemakaava määräyksineen jää voimaan.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei vaiheittaiseen asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Kaupunki ei tule MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskuluja.

### **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

### **Oheismateriaali**

- VK3004b Kuitinkatu kaavaselostus
- VK3004b Kuitinkatu vaihekaava