



213/10.02.03/2021

521304

## Malm

### Asemakaavan muutos

45. kaupunginosa Kurttila

Osa korttelia 45103

Muutetaan vahvistuneita asemakaavoja:

Aluenumero 521300 Hyväksytty 13.12.2010

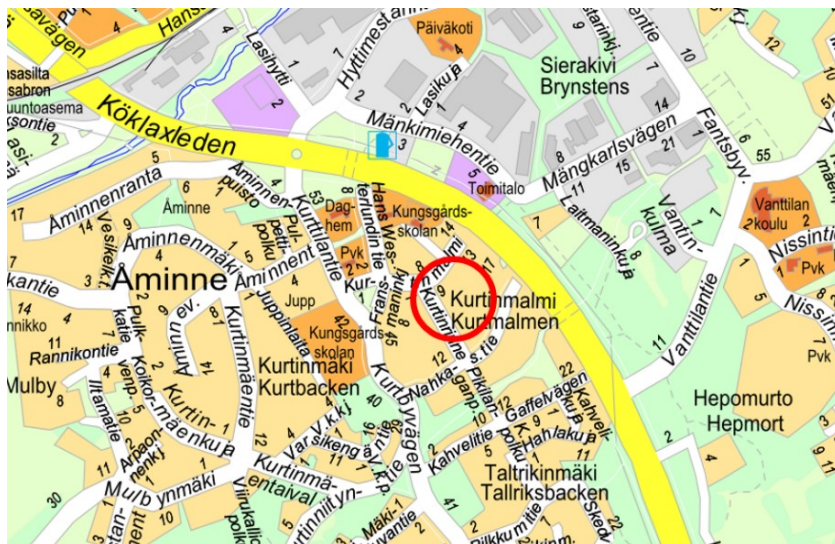
### Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7373.

### Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kurttilassa osoitteessa Kurtinrinne 4a.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



## Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja 31.1.2021 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 12.5.2021.

## Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Johanna Nuotio

Puh. 043 825 5221

[johanna.nuotio@espoo.fi](mailto:johanna.nuotio@espoo.fi)

## Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä .....	5
1.1	Alueen nykytila .....	5
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus .....	5
1.3	Suunnittelun vaiheet .....	5
2	Lähtökohdat .....	5
2.1	Maakuntakaava .....	5
2.2	Yleiskaava .....	6
2.3	Asemakaava .....	7
2.4	Rakennusjärjestys .....	8
2.5	Tonttijako .....	8
2.6	Rakennuskiellot .....	8
2.7	Pohjakartta .....	9
2.8	Maanomistus .....	9
2.9	Maaperä .....	9
2.10	Rakennettu ympäristö .....	10
2.10.1	Yhdyskuntarakenne .....	10
2.10.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva .....	10
2.10.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta .....	10
2.10.4	Palvelut .....	10
2.10.5	Yhdyskuntatekninen huolto .....	10
2.11	Liikenne .....	10
2.11.1	Ajoneuvoliikenne .....	10
2.11.2	Jalankulku ja pyöräily .....	11
2.11.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....	12
2.11.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne .....	12
2.12	Luonnonolosuhteet .....	12
2.13	Suojelukohteet .....	13
2.14	Ympäristön häiriötekijät .....	13
3	Asemakaavan tavoitteet .....	13
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus .....	14
4.1	Yleisperustelut .....	14
4.2	Mitoitus .....	14
4.3	Maankäyttö .....	15
4.3.1	Korttelialueet .....	15
4.4	Liikenne .....	15
4.4.1	Ajoneuvoliikenne .....	15
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily .....	15
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....	16
4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne .....	16
4.5	Luonnonympäristö .....	16
4.6	Suojelukohteet .....	16
4.7	Ympäristön häiriötekijät .....	17
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset .....	17
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	17
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	17

5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	17
5.4	Vaikutukset liikenteeseen .....	18
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	18
6	Asemakaavan toteutus.....	18
6.1	Rakentamisaikataulu .....	18
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	18
6.3	Sopimukset.....	18
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus .....	19
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto .....	19
7.1.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....	19
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo .....	19
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon .....	19
7.2	Kaavan hyväksyminen.....	20
7.3	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana .....	20
7.4	Käsittelyvaiheet .....	20

## Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

## Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, kaavan nimi ja aluenumero.

Selvitykset

- Liikennemeluselvytys Kurtinrinne 4 A Espoo, Taratest, 1.10.2021
- Arkeologinen tarkkuusinventointi muinaisjäänöksellä Kurtbacka/Kurtby Malm, Mikroliitti Oy, 24.11.2021

# 1 Tiivistelmä

## 1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Kurttilassa Kurtinmalmin kylämäisellä pientaloalueella. Suunnittelualue käsittää korttelin 45103 tontin 5, jolla sijaitsee säilytettävä asuinrakennus. 1½-kerroksinen hirsirakennus on rakennettu 1900-luvulla ja on erittäin huonossa kunnossa. Asuinrakennuksen pihapiiri on villiintynyt ja hoitamaton. Suunnittelualueen ympäröiville tonteille on rakentunut asuinpientaloja 2010-luvun aikana. Suunnittelualueen kaakkoisrajalle on osoitettu naapuritontin ajotie rasiitteella.

## 1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin 45103 tontille 5 samankaltainen pientalorakentaminen kuin ympäröivillä tonteilla on. Tontti on jaettu ja lohkottu niin, että sille on osoitettu rakennusoikeutta, mutta sopivaa rakennusala, jolle rakennusoikeuden voisi sijoittaa, ei ole. Tontilla sijaitsee vanha, purkukuntoinen puuhuvila, jolle on osoitettu säilytettävän rakennuksen rakennusala sekä talousrakennukselle osoitettu rakennusala. Asemakaavan muutoksella osoitetaan tontille rakennusala erillispientalorakentamiselle viereisiä tontteja vastaavalla tehokkuudella. Kaavamääräyksillä kiinnitetään huomiota piha-alueiden vehreyteen.

Kaavamuutosalueen koko on 1 725 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden määrään ei tule muutosta, sillä tontin rakennusoikeus on osoitettu sille aiemmin tehdyssä tonttijaossa.

## 1.3 Suunnittelun vaiheet

Asemakaavan muutosta on 31.1.2021 hakenut alueen maanomistajat ja heidän edustajansa. Kaavamuutos tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 12.5.2021.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty 3.5.2021 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

# 2 Lähtökohdat

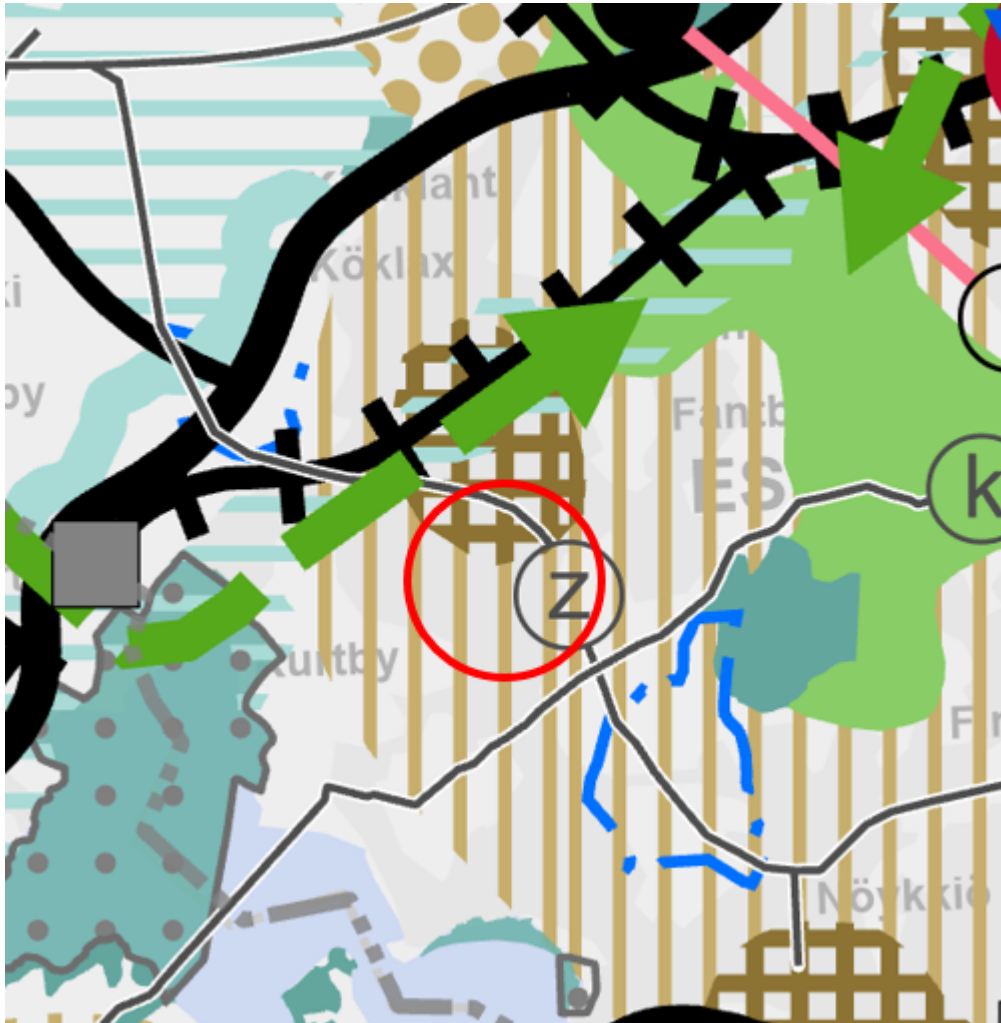
## 2.1 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 Uusimaa-kaavan 2050. Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan 4.9.2021 niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmista maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Uusimaa-kaavan käsittely jatkuu vielä korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Suunnittelualue on Uusimaa 2050 -kaavassa osoitettu taajamatoimintojen kehittämissuunnitelma-alueeksi.



Ote Uusimaa 2050 -kaavasta, johon suunnittelualan likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

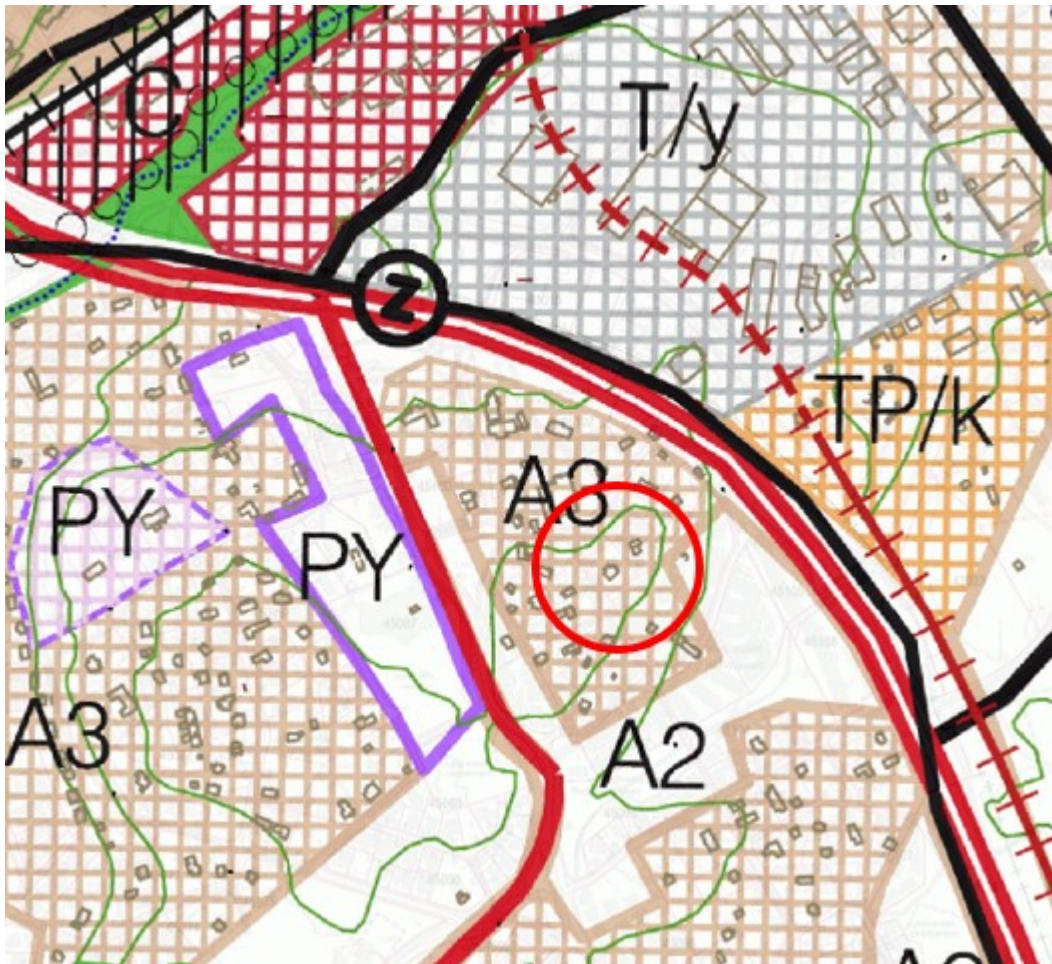
## 2.2 Yleiskaava

Voimassa olevat:

### **Espoon eteläosien yleiskaava**

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

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kehitettäväksi pientaloalueeksi (A3), jolle sijoitetaan ensisijaisesti erillispientaloja ja kytkettyjä pientaloja.



Ote Espoon yleiskaavayhdistelmästä, johon suunnittelualan likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

Vireillä olevat:

### **Espoon yleiskaava 2060**

## **2.3**

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa Kurtinmalmi 521300 -asemakaava (lainvoima 15.2.2012). Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 45103 tontin 5 alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jonka tehokkuusluku on  $e=0,25$ . Tontin 5 alueelle on osoitettu rakennusala säilytettävälle rakennukselle, jonka saa säilyttää sallitun rakennusoikeuden lisäksi. Alueelle on osoitettu myös alueen osa, jolle saa sijoittaa yksikerroksisia säilytys- ja jätekatoksia. Alueella saattaa olla pilaantuneita maita, joten se on tutkittava ja tarvittaessa kunnostettava ennen alueen rakentamista. Asemakaavassa määrätään lisäksi autopaikkojen määrästä, lisärakennusoikeudesta, julkisivumateriaalista, ulko-oleskelualueiden sijoittamisesta melukatveeseen, maanpinnan muokkauksesta, asuinrakennuksen huoneilman radonpitoisuudesta, tontin pinta-alasta sekä tontin korkeusasemasta ja kallistuksista. Alueelle on laadittu lisäksi korttelisuunnitelma, jota tulee ohjeellisenä noudattaa.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta, johon suunnittelualue on merkitty sinisellä rajauksella.

## 2.4 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

## 2.5 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

## 2.6 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.



## 2.7 Pohjakartta

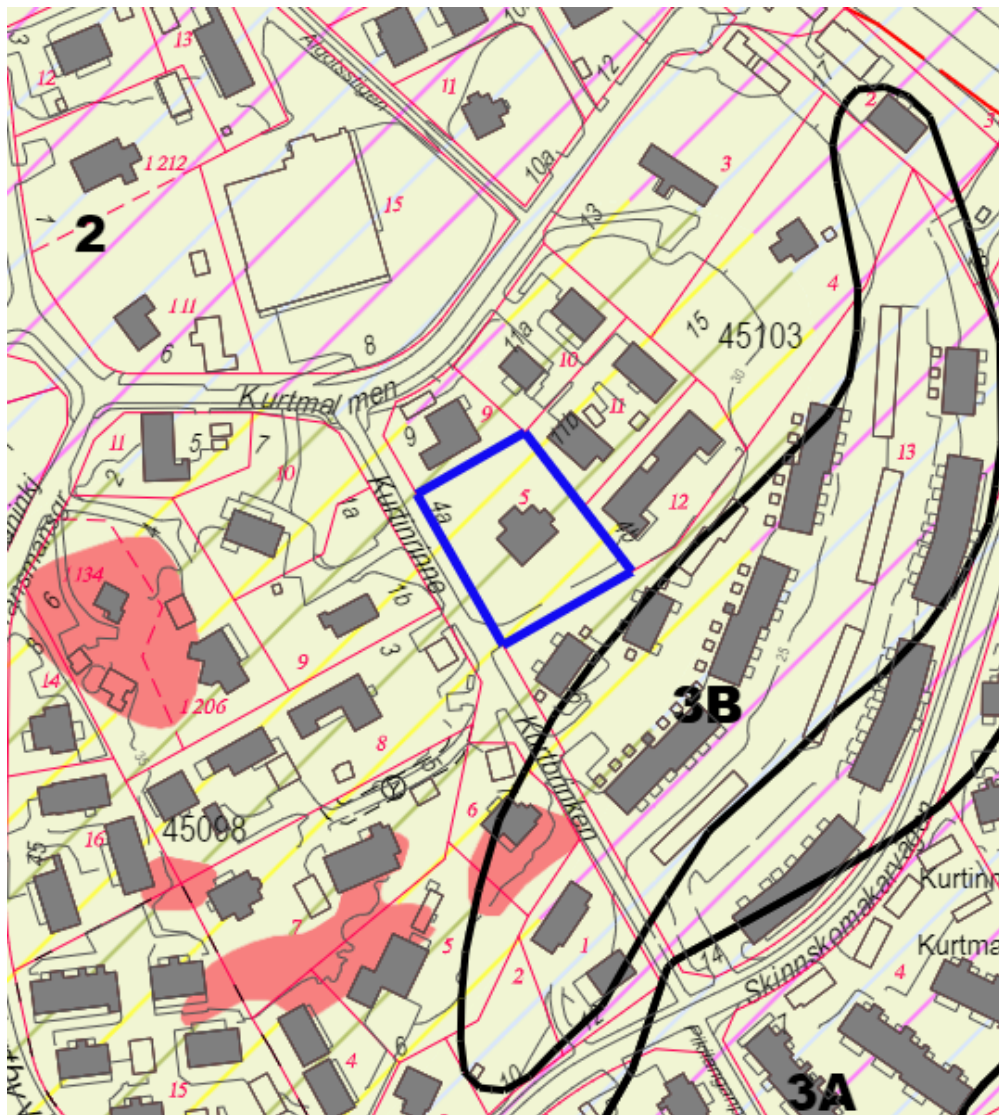
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

## 2.8 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

## 2.9 Maaperä

Suunnittelualueella kitkamaalajin päällä on alle kolmen metrin kerros hiekkaa ja so-  
raa. Alueen rakennettavuus on luokkaa 2, normaalisti rakennettava.



Maaperä- ja rakennettavuusluokituskartta, johon suunnittelualue on merkitty sinisellä rajauksella.

## **2.10 Rakennettu ympäristö**

### **2.10.1 Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue sijoittuu yhdyskuntarakenteessa pientalovaltaiseen taajamaan, joka sijaitsee alle kilometrin päässä Kauklahden juna-asemasta.

### **2.10.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva**

Alueella on pääasiassa pientaloja, sekä omakotitaloja että pari- ja rivitaloja. Kaupunkikuva on väljä ja melko vehreä, ja kadut ovat kapeahkoja tontti- ja kokoojakatuja.

### **2.10.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Alue on asuinrakennusvaltaista, mutta noin sadan metrin päässä on joitakin liiketiloja, kuten autokorjaamo ja ravintola.

### **2.10.4 Palvelut**

Alle 500 metrin säteellä suunnittelualueesta sijaitsee Kungsgårdsskolanin ruotsinkielinen koulu ja kaksi päiväkotia. Kauklahdenväylän itäpuolella Vanttilassa ja junaradan pohjoispuolella Kauklahdessa koulu- ja päiväkotipalveluja on lisää. Lisäksi Kauklahdessa on muitakin lähipalveluja Kurttilaa monipuolisemmin.

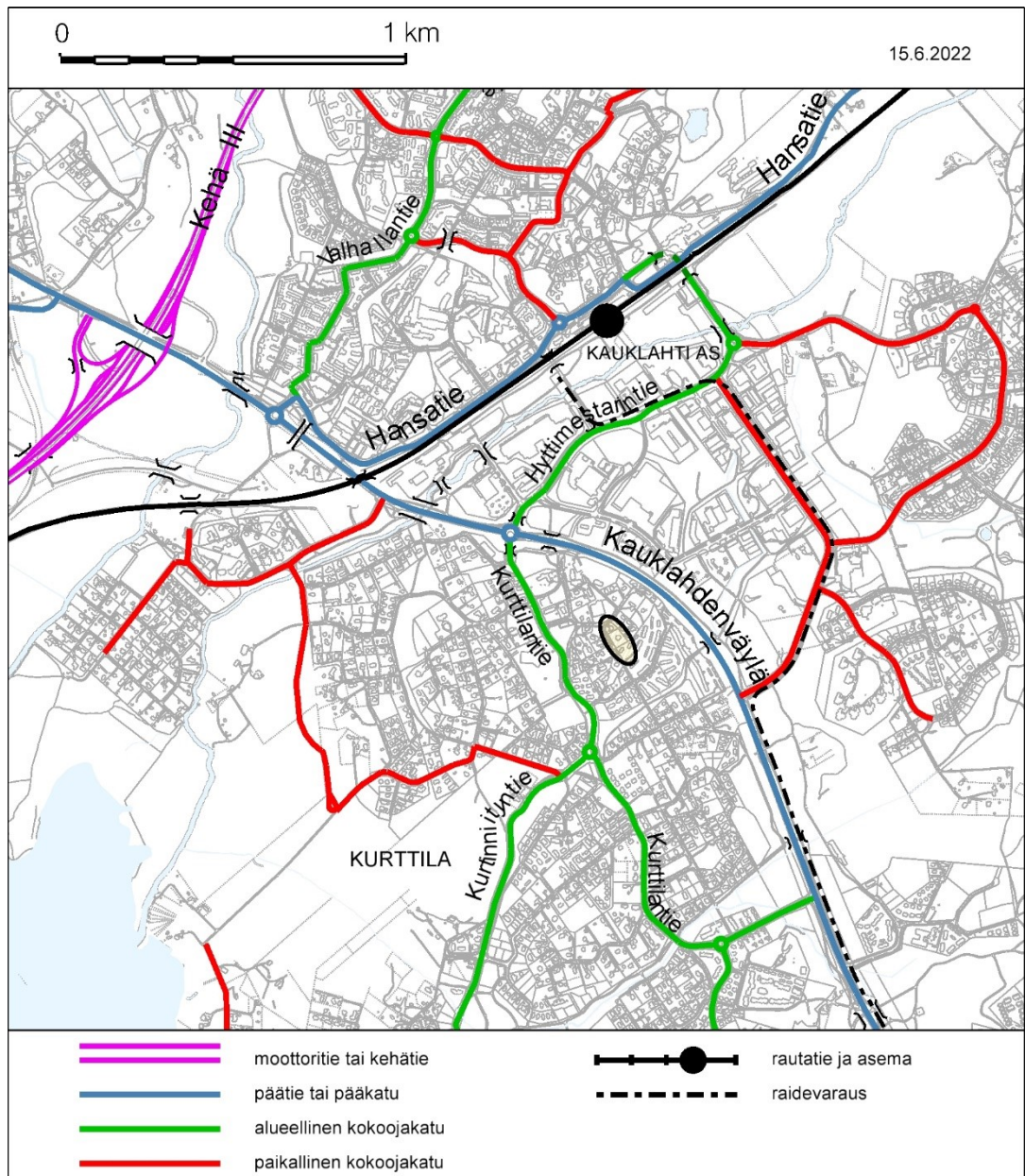
### **2.10.5 Yhdyskuntatekninen huolto**

Kurttilan alueella on valmis kunnallistekniikka ja sähköverkko.

## **2.11 Liikenne**

### **2.11.1 Ajoneuvoliikenne**

Alue liittyy liikenneverkkoon Kurtinrinne- ja Kurtinmalmi-nimisten tonttikatujen sekä Kurttilantie-nimisen alueellisen kokoojakadun kautta. Kurtinrinne ja Kurtinmalmi ovat vähäliikenteisiä tonttikatuja. Liikennemäärä Kurttilantiellä on 1 300 ajon./vrk. Kurtinmalmin ja Kurttilantien välinen liittymä on valo-ohjaamaton.



Kuva: Ajoneuvoliikenteen ja raideliikenteen tavoiteverkko alueella.

## 2.11.2 Jalankulku ja pyöräily

Kurtinrinne on lyhyt päättävä tonttikatu, jolla jalankulku ja pyöräily tapahtuu ajoradalla. Kurtinrinne on osa pidempää pohjois-eteläsuuntaista jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä. Kurtinrinteen ja Kurtinmalmin risteyksessä on jalkakäytävä Kurtinmalmin eteläreunassa. Fransmanninkujasta länteen jalkakäytävä muuttuu yhdistetyksi jalankulun ja pyöräilyn yhteydeksi. Kurttilantien varressa kulkee pyöräilyn pääreitti ja Kauklahdenväylän itäpuolella pyöräilyn seutureitti.



rasitetien rakentaminen ovat myös reunavaikutuksiltaan merkittävästi tuhonneet puutarhaa. Alue on aiemmin ollut miljööltään vehreämpi ja puutarhamaisempi, sisältäen muun muassa omenapuita. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja tai suojeltavia kasvi- tai eläinlajeja. Tontilla ei ole maisemallisesti arvokasta puustoa. Tontin topografia on korkeampi keskeltä ja reunoilta matalampi. Nykyisiltä maastonmuodoiltaan suunnittelualueen reunat eivät liity luontevasti kahteen viereiseen tonttiin. Nykyiseltään hulevettä imeytetään ja viivytetään tontin viherpintaan ja avoimeen maaperään. Alueen oleva puusto ja viherpinta suojaa aluetta paahteelta ja lämpösaarekeilmiöltä. Vähäinen oleva puusto vähentää hieman myös tuulisuutta.

### **2.13 Suojelukohteet**

Suunnittelualueella sijaitsee vanha puuhuvila, joka tunnetaan muun muassa nimillä Malmin talo ja Sacklénin huvila. Rakennus on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty säilytettäväksi (sä). Merkinnän avulla on pyritty säilyttämään Kurtinmalmin kyläalueen historiallisia kerrostumia ja varmistamaan kylämiljööseen kuuluvan rakennuksen ja pihapiirin säilyminen sekä ehkäisemään kylämiljöön ja uudisrakentamisen välille muodostuvaa jyrkkää rajapintaa.

Huvilarakennus on valitettavasti päässyt niin huonoon kuntoon, että se on haitta-aineselvityksen ja kuntotutkimusraportin perusteella todettu korjauskelvottomaksi. Tutkimusten perusteella hirsirunkoinen rakennus ei ole käyttökunnossa eikä korjattavissa kohtuullisin kustannuksin. Näin ollen rakennukselle on myönnetty purkulupa 13.4.2021. Lupamenettelyssä kuultiin Espoon kaupunginmuseota.

### **2.14 Ympäristön häiriötekijät**

Suunnittelualueen itäpuolella vajaan 200 metrin etäisyydellä sijaitsee Kauklahdenväylä, josta kantautuu alueelle jonkin verran liikennemelua.

## **3 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen maanomistajille ympäristöä vastaava rakentaminen vanhan puuhuvilan osoittauduttua purkukuntoiseksi.

Kaavamutoksessa on otettu huomioon alueen asukkailta saatu palaute alueen vehreyden vähenemisestä, ja kaavamääräyksiin pyritty ohjaamaan vehreän pihapiirin toteuttamiseen.

## 4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

### 4.1 Yleisperustelut

Asemakaavamuutos tuli vireille, kun kävi ilmi, että tonttijaossa on muodostettu tontti, jolla on rakennusoikeutta mutta ei rakennusala, jolle rakentamisen voisi sijoittaa. Alun perin alueen asemakaavoituksessa on todennäköisesti ajateltu, että korttelin 45103 AO-alue toteutuisi yhtiömuotoisena, jolloin säilytettäväksi merkitty puuhuvila toimisi korttelin yhteistiloina. Tonttijaossa AO-alue on kuitenkin jaettu useaksi erilliseksi tontiksi ja samalla muodostettu nykyinen tontti 5, jolla ei siis ole muuta rakennusala kuin säilytettävän rakennuksen ja talousrakennuksen alat. Tonttijaon yhteydessä muodostuneelle tontille 5 on kuitenkin osoitettu viereisten tonttien tavoin rakennusoikeutta tehokkuusluvun  $e=0,25$  mukaisesti.

Asemakaavaa muutetaan, jotta tontin rakennusoikeus on mahdollista hyödyntää. Vanhan puuhuvilan kuntotutkimus on osoittanut, että rakennus on korjauskelvoton, joten uusi rakentaminen suunnitellaan siitä lähtökohdasta, että vanha huvilarakennus puretaan pois. Asemakaavan muutoksella suunnittelualueelle pyritään luomaan samat rakentamismahdollisuudet kuin viereisillä AO-tonteillakin on, mutta kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan vihreämpään pihapiiriin kuin voimassa olevan asemakaavan määräyksillä on tehty.

Vehreyden säilyttämisen ja lisäämisen taustalla on suunnittelualueen naapureiden ja Kurttilan alueen asukkaiden yleisestikin esiin nostama huoli alueen vehreyden häviämiseksi pientalorakentamisen tieltä. Alueella ei ole erityisen paljon viheralueiksi kaavoitettuja alueita, jolloin vihreän ja puustoisien ilmeen säilyminen on pitkälti väljän pientaloalueen pihapiirien varassa. Rakentamisen trendinä on kuitenkin viime aikoina näkynyt ratkaisuja, joissa asuinrakennukset rakennetaan yksikerroksisina, ja piha-alueet muodostuvat pitkälti ajoteistä ja terassirakenteista, jolloin puille, pensaille ja muille istutuksille jää vain vähän tilaa. Tällä kaavamuutoksella ei ratkaista vehreyden hupenemista alueella yleensä, mutta sillä pyritään vastamaan lähinaapureiden huoleen tämän yhden tontin alueella.

### 4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 1 725 m<sup>2</sup>.

Kokonaiskerrosala on 431 k-m<sup>2</sup>.

Aluetehokkuus on  $e_a=0,25$ .

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeuteen ei tule muutosta, sillä tontille 5 on jo tonttijaon yhteydessä osoitettu rakennusoikeutta tehokkuusluvun  $e=0,25$  mukaisesti, vaikkei rakennusala sille ole kaavakartalle merkitty.

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 8 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>).

## **4.3 Maankäyttö**

### **4.3.1 Korttelialueet**

Suunnittelualue osoitetaan kokonaisuudessaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaavakartalla osoitetaan rakentamiselle väljä rakennusala, mutta rakentaminen pakotetaan kahteen kerrokseen, jotta piha-alueille ja vehreydelle jää enemmän tilaa. Tehokkuusluvaksi osoitetaan  $e=0,25$ , joka on sama kuin muilla saman korttelin AO-tonteilla.

Kadun reunaan osoitetaan istutettavan alueen osa, joka tulee istuttaa puin ja pensain. Määräyksellä tavoitellaan vehreämpää ilmettä kadun varteen kuin pelkällä istutettavan alueen osan määräyksellä, jolloin jo pelkkä nurmikko täyttäisi kaavamääräyksen.

Alueella on mahdollisesti pilaantuneita maita, jotka tulee tutkia ja tarvittaessa kunnostaa ennen rakentamista. Uudisrakentamisessa julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, ja asuinrakennusten perustamisessa huoneilman radonpitoisuus ei saa ylittää ohjearvoja. Ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa melukatveeseen.

Tontin haastavan korkomaailman ja alueen vehreyden säilyttämisen vuoksi määrätään, että tontin korkojen suunnittelussa tulee huomioida viereisen kadun korkotasot, tontilla tulee välttää jyrkkiä pengerryksiä, ja tonttikorot tulee liittää luontevasti ympäröivään maastoon. Mahdolliset maastoluiskat tulee istuttaa.

Pysäköintialueet tulee jäsenellä puu- ja pensasryhmin ja jaksotella enintään neljän auton jaksoihin. Määräyksellä pyritään lisäämään tonttivihreää. Lisäksi määrätään vaadittavien auto- ja pyöräpaikkojen lukumääristä.

Kaavassa määrätään myös lisärakennusoikeudesta ja hulevesien käsittelystä. Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma ensimmäisen asemakaavan (Kurtinmalmi 521300) yhteydessä, jota tulee ohjeellisena noudattaa.

Suunnittelualueen eteläreunaan jätetään rakennusalan ulkopuolinen alue, jolla kulkee koillispuolisen tontin ajorasite. Ajorasitetta on lähes mahdotonta järjestää muuta reittiä, eikä sen alueelle siksi ole tarpeen osoittaa rakennusala.

## **4.4 Liikenne**

### **4.4.1 Ajoneuvoliikenne**

Tontti liittyy liikenneverkkoon jatkossakin Kurtinrinteen päättyvän tonttikadun kautta. Kaavamuutoksessa ei ole nähty tarpeelliseksi vaikuttaa tonttiliittymän paikkaan. Suunnittelualueen eteläreunaan jätetään ajorasite itäpuoleiselle tontille.

### **4.4.2 Jalankulku ja pyöräily**

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien järjestämiseen alueella.

#### 4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaavassa on määrätty toteutettavan autopaikkoja 2 ap / asunto tai 1 ap / asunto, jos asunto on kooltaan enintään 60 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi pyöräpaikkoja on määrätty toteutettavan vähintään 2 pp / asunto.

Pysäköintialuet on määrätty jäseneltävän puu- ja pensasryhmin ja ne tulee jakotella enintään 4 auton jaksoihin.

#### 4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia julkisen liikenteen järjestämiseen alueella. Pidemmällä tähtäimellä alueiden tiivistyminen auttaa säilyttämään julkisen liikenteen palvelutason ja voi johtaa sen paranemiseen.

#### 4.5 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen viherpinta-ala vähenee uuden rakentamisen myötä. Suunnittelualueen lounaispuolelle kadun reunaan tulee istuttaa puita ja pensaita. Suunnittelualueet reuna-alueet tulee liittää luontevasti ympäröiviin maastonmuotoihin. Maastoluiskat tulee istuttaa ja jyrkkiä luiskauksia tulee välttää. Pysäköintipaikat jaotellaan myös puu- ja pensasistutuksilla. Suunnittelualueella on huomioitu, että alueen vihreä ilme voidaan toteuttaa piha-alueella erityisesti alueelle osoitetuilla puuistutuksilla. Alueen piha-piirissä on tilaa myös muille istutuksille. Maisemallisesti vihreä ympäristö sopii Kurtinmalmin kyläalueen maisemaan.

Puuistutukset ja viherpinta-ala vähentävät paikallisen lämpösaarekeilmiön syntymistä ja puut varjostavat kuumina päivinä aluetta. Viherpintaa voidaan käyttää luonnonmukaiseen hulevesien viivytykseen ja imeytykseen, jota tulee suosia alueella.

#### 4.6 Suojelukohteet

Asemakaavan muutoksella ei osoiteta uusia suojelukohteita. Kaavamuutoksen myötä vanhan puuhuvilan sä-merkintä (säilytettävä rakennus) poistetaan, sillä rakennus on todettu erittäin huonokuntoiseksi, eikä sen suojeluarvoja ole enää mahdollista kunnostamalla pelastaa.

Alue on tunnistettu mahdolliseksi muinaisjäännösalueeksi, minkä vuoksi suunnittelualueelle laadittiin arkeologinen tarkkuusinventointi (Mikroliitti Oy, 2021). Selvitys toteutettiin Espoon kaupunginmuseolle, joka totesi, ettei esteitä rakentamiselle ole. Alueelta ei löytynyt muinaisjäännöksiä, jotka olisivat aiheuttaneet kaavamääräyksiä aiheesta.



## 4.7 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavamuutos ei aiheuta ympäristön häiriötekijöitä. Alueella ympäristöhäiriötä aiheuttaa lähinnä Kauklahdenväylältä kantautuva liikennemelu. Kaavalla määrätään, että ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa melukatveeseen. Kaavamuutoksen mahdollistama pientalorakentaminen suojaa osaltaan lännenpuoleisia alueita melulta.

## 5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

### 5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksen myötä ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön kohdistuu vain vähäisiä vaikutuksia. Suurin vaikutus on todennäköisesti alueella nyt asuvien ihmisten kokema muutos alueen kaupunkikuvassa, kun vanha puuhuvila puretaan ja sen tilalle rakentuu uutta pientalokantaa. Alueen nykyiset asukkaat todennäköisesti kokevat muutoksen jossakin määrin kielteisenä, sillä väljä, vihreä tontti muuttuu uudisrakentamisen myötä. Vaikutukset eivät kuitenkaan ole suuret, ja niihin todennäköisesti totutaan alueella ajan kanssa.

### 5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Alueella saattaa olla pilaantuneita maita, jotka tulee tutkita ja tarvittaessa kunnostaa ennen rakentamistoimenpiteitä. Pilaantuneita maita koskeva määräys löytyy jo voimassa olevasta asemakaavasta. Näiltä osin muutoksia ei siis tule verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Vaikutukset maaperään ovat vähäiset, mutta mahdollisesti nykytilannetta parantavat.

Alueella muodostuvien hulevesien käsittelystä määrätään asemakaavassa, eli vaikutukset alueen pintavesistöön ovat vähäiset, mutta myönteiset.

Ilmaan tai ilmastoon ei aiheudu vaikutuksia.

### 5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavamuutoksen myötä suunnittelualue muuttuu hyvin tyypilliseksi pientalotontiksi, ja vaikutukset alueen luontoon ovat vähäiset. Suunnittelualue on nykyisellään väljä ja vihreä, mikä tulee jonkin verran muuttumaan varsinkin rakentamisaikana, mutta kaavamääräyksin pyritään vaikuttamaan tontin vihreyteen niin, että puustoa ja kasvillisuutta olisi tontilla myös rakentamisen jälkeen. Kaavamuutoksessa osoitetut vihreyttä parantavat määräykset ovat selvästi tiukempia kuin viereisillä tonteilla, joilla vihreys onkin rakentamisen myötä hävinnyt miltei olemattomiin. Pihasuunnittelussa on hyvä huomioida suunnittelualueen historia huvilapuutarhana ja panostaa pihan vihreään monimuotoiseen ilmeeseen muutenkin kuin kaavamääräysten osalta.

## **5.4 Vaikutukset liikenteeseen**

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteen järjestämiseen alueella. Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 8 asukkaalla (1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>). Kaavamuutoksen myötä liikenne lisääntyy alueella vain vähäisesti.

Alueiden tiivistyminen auttaa säilyttämään julkisen liikenteen palvelutason alueella ja voi johtaa pidemmällä tähtäimellä palvelutason paranemiseen.

## **5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Kaavamuutoksella on jonkin verran vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan. Kaavalla ei määrätä purkamaan alueella vielä sijaitsevaa vanhaa puuhuvilaa, mutta se on kuitenkin hyvin todennäköistä. Kaava mahdollistaa pientalojen rakentamisen suunnittelualueelle samalla tehokkuudella kuin viereisillä pientalotonteilla, eli uusi rakentaminen tulee kuitenkin istumaan luontevasti ympäristönsä.

Vanhan puuhuvilan purkamisen myötä menetetään osa alueen paikallishistoriaa, mutta rakennuksesta laaditun kuntotutkimuksen mukaan korjaustoimenpiteet olisivat niin mittavia, ettei suojeluarvoja jäisi juurikaan jäljelle. Espoon kaupungin museo on kommentoinut rakennuksen purkamista, ja todennut, että kuntotutkimuksen perusteella purkaminen on perusteltua, vaikkakin valitettavaa.

# **6 Asemakaavan toteutus**

## **6.1 Rakentamisaikataulu**

Alueen rakentaminen voi alkaa, kun asemakaavan muutos saa lainvoiman.

## **6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet**

Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma ensimmäisen asemakaavan (Kurtinmalmi 512300) yhteydessä.

## **6.3 Sopimukset**

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

## 7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Suunnittelun aikainen vuorovaikutus järjestettiin 3.5.2021 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillöön aikana ei järjestetty erillistä vuorovaikutustilaisuutta kaavan pienen koon ja vähäisten vaikutusten vuoksi.

### 7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

#### 7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

Nähtävillöölleessä aineistossa ei esitetty useita vaihtoehtoja alueen toteuttamiselle, sillä kaavamuutoksessa on kyse yhdestä pientalotontista eikä sellaisten alueiden käytöstä ole tapana määrätä kovin tarkalla tasolla ilman erityisen hyvää syytä. Todettiin kuitenkin, että pihapiirin vehreyden mahdollisimman hyvän säilymisen kannalta on tarpeen edistää sellaista vaihtoehtoa, jossa rakentaminen pakotetaan kahteen kerrokseen. Hankkeen suunnittelija tutki lisäksi erilaisia vaihtoehtoja tontin sisäisen ajon ja pysäköinnin järjestämiseksi niin, että piha-alueille jäisi enemmän tilaa, mutta missään vaihtoehdossa piha-alueita ei saatu merkittävästi laajemmiksi niin, että kaavamääräyksen olisi ollut syytä ohjata juuri tiettyyn vaihtoehtoon.

#### 7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävillöolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 17.5.–15.6.2021, mutta sen nähtävillöoloa jatkettiin 21.6.2021 saakka, koska kaavahankkeen verkkosivu ei ollut käytettävissä 20.–24.5.2021 välisenä aikana.

#### 7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Mielipiteitä jätettiin yhteensä 7 kappaletta, joista yksi on alueen asukkaiden allekirjoittama yhteinen mielipide. Yhteisessä mielipiteessä on 33 allekirjoittajaa, jotka ovat kaavamuutosalueen rajanaapureita ja lähistön asukkaita. Osa yhteisen mielipiteen allekirjoittaneista henkilöistä jätti lisäksi oman mielipiteensä erikseen.

Mielipiteissä nostettiin esille historiallisen rakennuksen hoitamattomuus, alkuperäisen Kurtinmalmi-asemakaavan tavoitteet sekä kaupunkikuvan, kylämäisyyden ja alueen historian säilyminen. Mielipiteissä tuotiin esille lisäksi kaavamuutoksen liikennevaikutukset, korttelisuunnitelman vastaisuus, rakennusoikeuden määrä ja jakautuminen sekä kaavamuutoksen käynnistämisen edellytykset. Usean allekirjoittajan jättämässä yhteisessä mielipiteessä esitettiin, että mikäli kaavamuutos on välttämätön, alueelle tulee alkuperäisen asemakaavan tavoitteiden toteutumisen vuoksi toteuttaa pihapiiritään, ulkomuodoltaan ja kooltaan nyt purettavaksi esitettyä rakennusta vastaava uudisrakennus, eikä tehostaa aluetta useilla uusilla pientaloilla. Eräässä mielipiteessä todetaan, että yksi omakotitalo tai paritalo soveltuu alueelle, mutta ei sen enempää.

Lähialueen asukkaiden huoli erityisesti vehreyden häviämisestä huomioidaan kaavamutoksessa. Kaavamääräykset ovat vähän ympäröiviä tontteja tiukempia, jotta vehreitä alueita säästyisi enemmän kuin alueen uudisrakentamistonteilla on viime aikoina ollut tapana. Rakentaminen pakotetaan kahteen kerrokseen piha-alueiden maksimoinniseksi, ja pysäköintipaikat tulee jäsennellä istutuksin. Kadun varteen osoitettu istutettavan alueen osa poikkeaa ympäröivistä alueista siten, että se tulee istuttaa puin ja pensain. Niin sanotulla ”perinteisellä” istutusalueen määräyksellä pelkkä nurmikko täyttäisi kaavamääräyksen, mutta tässä tapauksessa on päätetty määrätä istutuksista tiukemmin.

## 7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

## 7.3 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Mika Korhola, pääsuunnittelija, Planimo Oy

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Johanna Nuotio, asemakaavainsinööri
- Annika Tuominen, maisema-arkkitehti
- Hannu Granberg, suunnitteluinsinööri (liikenne)
- Anja Karhula, maisema-arkkitehti

## 7.4 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
31.1.2021		Kaavoitushakemus saapui
3.5.2021	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
17.5.–21.6.2021		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Johanna Nuotio

Asemakaavainsinööri

*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja