

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.04.2023 § 53

§ 53

## **Kalustekartano, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 710707, 82. kaupunginosa Perusmäki**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Miettinen Juha  
Tuominen Annika  
Keskisaari Ville  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 26.4.2023 päivätyn Kalustekartano - Kalustekartano asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7471, 82. kaupunginosassa Perusmäki, alue 710707,

2  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on nostaa maltillisesti rakennusoikeutta ja muuttaa tontin käyttötarkoitusta siten, että se mahdollistaa varastorakennuksen muuttamisen paljon tilaa vaativan tavaran kiertotalousmyymäläksi.

Kaava-alueen liikerakennusten korttelialueen kaavamerkintää (KL) muutetaan siten, että se sallii paljon tilaa vaativan erikoistavaran ja sen toimialaan liittyvien oheistuotteiden vähittäiskaupan suurmyymälän (KM-1). Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Alueen rakennustehokkuus nousee  $e=0,25$ :stä  $e=0,28$ :aan (10 300 k-m<sup>2</sup>).



Espoon pohjoisosien yleiskaavassa (osa I) alue on osoitettu teollisuuden ja varastoinnin alueeksi (T). Alueella voidaan sallia myös suuria varasto- ja myyntitiloja vaativaa alueelle soveltuvaa kauppaa.

Hyväksytyllä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavalla suunnittelualue on elinkeinoelämän aluetta (TP). Aluetta kehitetään monipuolisten työpaikkatoimintojen, paljon tilaa vaativan kaupan sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman tuotantotoiminnan ja varastoinnin alueena.

Alueella on voimassa 710700 Koskelo II -asemakaava (hyväksytty 16.7.1990). Asemakaavan korttelin 82007 tontilla 2 sijaitseva suunnittelualue on siinä osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Rakennustehokkuus kyseisellä tontilla on  $e=0.25$  ja sen saa sijoittaa yhdelle rakennusosalalle. Rakennukset saavat olla enintään 2-kerroksisia.

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

Kuulemiskirje on valmistunut 14.11.2022. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 12.12.2022 mennessä. Suunnitelmaan ei jätetty yhtään mielipidettä tai lausuntoa.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavan muutoksella tontti osoitetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran ja sen toimialaan liittyvien oheistuotteiden vähittäiskaupan suurmyymälän (KM-1). Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Tontin koko on noin 3,6 hehtaaria ja sille osoitetaan rakennusoikeutta 10 300 k-m<sup>2</sup>. Tämä vastaa laskennallisesti rakennustehokkuutta  $e=0,28$ . Tontin rakennusoikeus nousee noin 1 200 k-m<sup>2</sup>.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 8.12.2022 asemakaavan muutoksen kustannuksista 50 % ja kuulutusmaksusta 1/2.

### **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
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottoopyyntö
- Ympäristösuojelun palvelualue, kannanottoopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, lausuntopyyntö
- Uudenmaan ELY, lausuntopyyntö
- Caruna Oyj, lausuntopyyntö
- HSY, lausuntopyyntö

- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### **Oheismateriaali**

- 710707a Kalustekartano asemakaava
- 710707 Kalustekartano asemapiirros
- 710707 Kalustekartano kaavaselostus