

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.05.2023 § 64

§ 64

## **Puolarmäenmaja, vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue VK4007, 46. kaupunginosa Latokaski**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Salama Paltsa-Kai

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Puolarmäenmaja vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue VK4007

2  
hyväksyy 20.3.2023 päivätyt Puolarmäenmaja – Bolobackshyddan vaiheittaisen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7462, 46. kaupunginosassa Latokaski, alue VK4007

3  
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 2 000 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

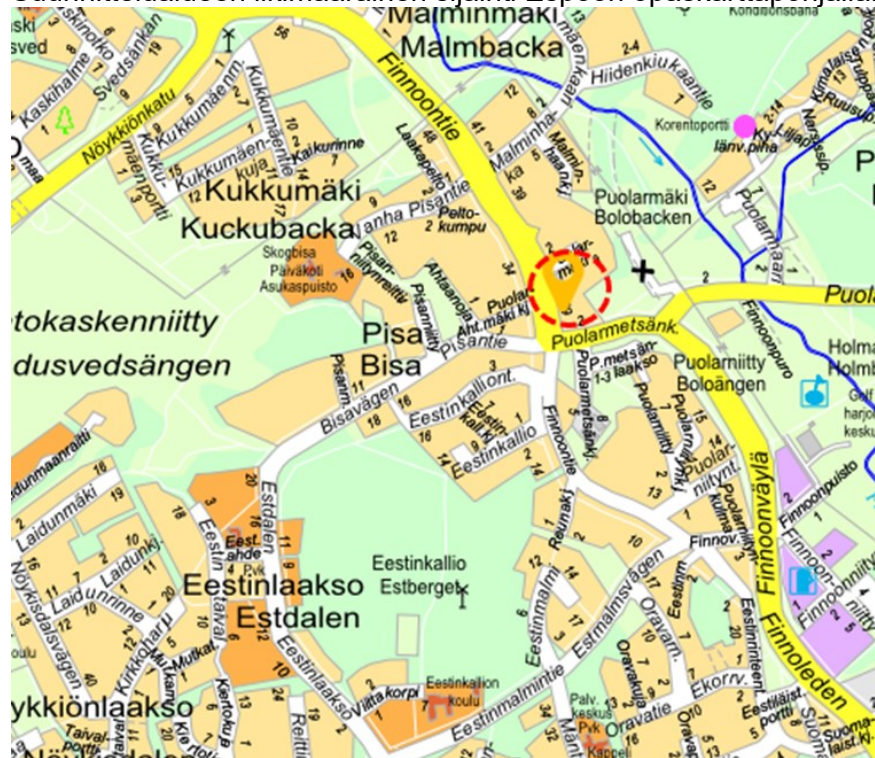
### **Selostus**

Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella muutetaan ajoneuvoliittymien sijainteja kiinteistöillä. Nykyisin tontille 31 kuljetaan tontin 30 kautta. Liittymiä muutetaan niin, että molemmille tonteille on mahdollisuus järjestää oma ajoneuvoliittymä Finnoontielle, niin, että kulkua toisen tontin kautta ei tarvitse järjestää. Nykytilassa voimassa olevassa asemakaavassa sijainnille on osoitettu liittymäkielto, joten asian ratkaisemiseksi on tarpeen laatia kaavamuutos. Kaikilta muilta osiltaan nykyinen voimassa oleva asemakaava jää voimaan.

Vaiheittaisessa asemakaavanmuutoksessa liittymäkieltoa avataan kahdeksan metrin matkalta kiinteistörajan kohdalla niin, että molemmille tonteille jää mahdollisuus rakentaa oma ajoneuvoliittymä. Asemakaavan muutos mahdollistaa erilliset ajoliittymät molemmille tonteille mutta ne suositellaan toteuttamaan yhtenä ajoliittymänä tonttien rajalta. Aiempi

asemakaavan mukainen ajoneuvoliittymän paikka merkitään osaksi, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Puolarmäenmaja- Bohobackshyddan, vaiheittainen asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7462, käsittää korttelin 46111 kiinteistöt 49-46-111-30 ja 49-46-111-31, 46. kaupunginosassa Latokaski, alue VK4007

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 7.12.2022 päivätyllä kuulemiskirjeellä, jonka johdosta osallisille on varattu tilaisuus mielipiteen esittämiseen MRA 30 §:n mukaisesti.

### Alueen nykytila

Suunnittelualueena on Latokasken kaupunginosassa osoitteissa Finnoontie 29 ja 31, korttelissa 46111 sijaitsevat tontit 30 ja 31. Alue on osana Latokasken pien- ja rivitalovaltaista asuinalueita. Tontit sijaitsevat Finnoontien varrella, Puolarmetsäntien pohjoispuolella. Nykytilassa molemmilla tonteilla sijaitsee yksi yksiasuntoinen omakotitalo sekä talousrakennuksia.

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

Uusimaa-kaava 2050:ssä suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty osaksi asuntoaluetta (A).

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava Eestinkallio 431012 (hyväksytyt kaupunginvaltuustossa 30.11.1988). Siinä suunnittelualue on merkitty asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Kiinteistön rakennustehokkuudeksi on osoitettu  $e=0.20$  ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi II. Rakennusalan länsipuolelle on merkinnällä osoitettu rakennusalan sivu, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 34 db(A). Pääasiallisesti maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa kaksikerroksisiin rakennuksiin. Autopaikkoja on rakennettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti. Kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa asuntoa kohti rakentaa enintään 50 m<sup>2</sup> veranta- ja kasvihuonetilaa tai aurinkoenergian talteenottoa varten tarvittavaa tilaa. Näiden tilojen pääasiallisena seinämateriaalina tulee käyttää lasia. Kiinteistön länsipuolelle on osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Nuolimerkinnällä on länsipuolelle osoitettu ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

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

Vuorovaikutus on suoritettu kuulemiskirjeellä. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 27.12.2022 mennessä.

Kuulemiskirjeestä saatiin yksi mielipide. Mielipiteessä todettiin kaavamuuotosalueen ympäristön liikennejärjestelyistä ja toivottiin niitä tarkasteltavan kokonaisuutena osana Puolarmäenmajan kaavaprosessia.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 20.3.2023. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 3.-18.4.2023

Nähtävilläoloaikana saatiin kaksi lausuntoa. Caruna totesi, että kaavamuuotoksella ei ole vaikutusta sähkönjakeluun. HSL:llä ei ollut huomautettavaa kaavamuuotoksesta. Muistutuksia ei jätetty.

### **Asemakaavan muutos**

1.5.2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen 50 §:n 2 momentin mukaisesti asemakaavan muutos voidaan laatia myös vaiheittain. Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella voidaan muuttaa ainoastaan rajattua asiakokonaisuutta, eivätkä muutokset saa ulottua laajalti muihin voimassa olevassa asemakaavassa käsiteltyihin asioihin.

Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella muutetaan ajoneuvoliittymien sijainteja kiinteistöillä. Nykyisin tontille 31 kuljetaan tontin 30 kautta. Liittymiä muutetaan niin, että molemmille tonteille on mahdollisuus järjestää oma ajoneuvoliittymä, niin, että kulkua toisen tontin kautta ei tarvitse järjestää. Nykytilassa voimassa olevassa asemakaavassa sijainnille on osoitettu liittymäkielto, joten asian ratkaisemiseksi on tarpeen laatia kaavamuuotos. Kaikilta muilta osiltaan nykyinen voimassa oleva asemakaava jää voimaan.

Vaiheittaisessa asemakaavanmuutoksessa liittymäkieltoa avataan kahdeksan metrin matkalta kiinteistörajan kohdalla niin, että molemmille tonteille jää mahdollisuus rakentaa oma ajoneuvoliittymä. Asemakaavan muutos mahdollistaa erilliset ajoliittymät molemmille tonteille mutta ne suositellaan toteuttamaan yhtenä ajoliittymänä tonttien rajalta. Aiempi

asemakaavanmukainen ajoneuvoliittymän paikka merkitään osaksi, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Koska alueella muutetaan vain ajoneuvoliittymien sijaintia, muutos laaditaan vaiheittaisena asemakaavan muutoksena koskien ainoastaan kyseistä asiakokonaisuutta. Kaikilta muilta osiltaan alueen voimassa olevien asemakaavojen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan. Asemakaavan muutoksilla ei ole näin ollen vaikutusta muun muassa alueen rakennusoikeuteen.

### **Perittävät maksut**

Hakija(t) ovat maksaneet 19.12.2022 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(t)
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY

### **Liitteet**

- 1 VK4007 Puolarmäenmaja, lausuntojen lyhennelmät ja vastineet

### **Oheismateriaali**

- VK4007a Puolarmäenmaja asemakaava
- VK4007 Puolarmäenmaja kaavaselostus ja liite