

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.09.2023 § 103

§ 103

## **Kalustekartano, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 710707, 82. kaupunginosa Perusmäki**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Miettinen Juha  
Keskisaari Ville  
Tuominen Annika  
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 Kalustekartanon asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 710707.

2  
hyväksyy 26.4.2023 päivätyn ja 27.9.2023 muutetun Kalustekartano - Kalustekartano asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7471, 82. kaupunginosassa Perusmäki, alue 710707,

3  
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 5 300 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

### **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>).

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kalustekartano - Kalustekartano, asemakaavan muutos, piirustusnumero 7471, käsittää osan korttelia 82007 82. kaupunginosassa Perusmäki, alue 710707.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallisille lähetetyllä, 14.11.2022 päivättyllä, valmisteluaineiston kuulemiskirjeellä.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue kuuluu liikerakennusten korttelialueeseen. Tontilla 49-82-7-2 sijaitsee Vepsäläisen huonekalumyymälä sekä varasto. Alueella on kolme suurta rakennusta, jotka on kulkuyhteyksin yhdistetty toisiinsa. Kyseiset liike- ja varstorakennukset on rakennettu vuosien 1971 ja 1997 välisenä aikana. Alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta 94 k-m<sup>2</sup>. Tontilla on lisäksi asfaltoitua pysäköinti- ja huoltopihaa.

Alueella on istutettua rakennetun ympäristön kasvillisuutta.

Suunnittelualan ympäristö on pääosin teollisuus-, varastointi- ja paljon tilaa vaativan kaupan liiketontteja. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat Juvankartanontien pohjoispuolella ja suunnittelualan pohjoispuolella. Lähimpiin päivittäistavarakauppoihin Niipperissä on matkaa vajaa yksi kilometri.

Liikenteellisesti pääreitti suunnittelualueelle on tontin länsipuolelta, Minttupellon kautta, joka risteää Juvankartanontieltä. Toinen tonttiliittymä on alueen koillisnurkassa suoraan Juvankartanontieltä.

### **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 kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

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 rakennusalalle. Rakennukset saavat olla enintään 2-kerroksisia.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 26.4.2023. Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 15.5.-14.6.2023. Nähtävilläoloaikana jätettiin viisi lausuntoa ja kannanottoa.

Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota mm. puistomuuntamon sijoittamiseen, pelastusajoneuvojen esteettömään pääsyyn rakennusten läheisyyteen, kaavan liikenteellisiin vaikutuksiin sekä hulevesisuunnitelmaan.

Annettujen lausuntojen perusteella asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin nähtävilläolon jälkeen seuraavat muutokset:

- Sijainniltaan ohjeellisen hulevesien viivyttämiseen ja pudistamiseen varattua alueen osaa laajennettiin hieman.
- Hulevesiä koskevaa kaavamääräystä tarkennettiin siten, että hulevedet eivät saa heikentää vastaanottavan vesistön veden laatua eikä eivät saa vaikuttaa Kehä III:n kuivatusrakenteisiin.

### **Asemakaavan muutos**

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 maankäyttösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 8.12.2022 asemakaavan muutoksen kustannuksista 50 % ja kuulutuskustannuksista 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 maankäyttösopimusta.

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet.

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.04.2023 § 53

### **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.

### **Liitteet**

- 1 710707 Kalustekartano lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### **Oheismateriaali**

- 710707b Kalustekartano asemakaava
- 710707 Kalustekartano kaavaselostus
- 710707 Kalustekartano kaavaselostuksen liitteet