

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.02.2024 § 27

§ 27

Malm, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 521304, 45. kaupunginosa Kurttila

Valmistelijat / lisätiedot:
Nuotio Johanna

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Malmin asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 521304,

2
hyväksyy 14.2.2024 päivätyn Malm asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7373, 45. kaupunginosassa Kurttila, alue 521304.

Päätös

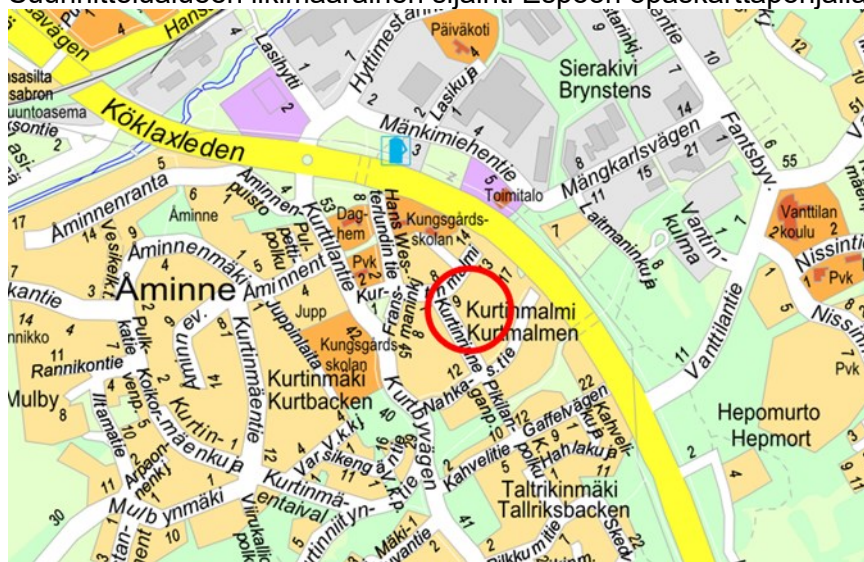
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

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 m². Rakennusoikeuden määrään ei tule muutosta, sillä tontin rakennusoikeus on osoitettu sille aiemmin tehdyssä tonttijaossa.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Malm, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7373, käsittää osan korttelia 45103, 45. kaupunginosassa Kurttila, alue 521304

Aloite ja 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.

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 kaakkosrajalle on osoitettu naapuritontin ajotie rasiitteella.

Suunnittelualue on yksityishenkilöiden omistuksessa.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue on Uusimaa 2050 -kaavassa osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

Ote Uusimaa 2050 -kaavasta, johon suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä:



Yleiskaava

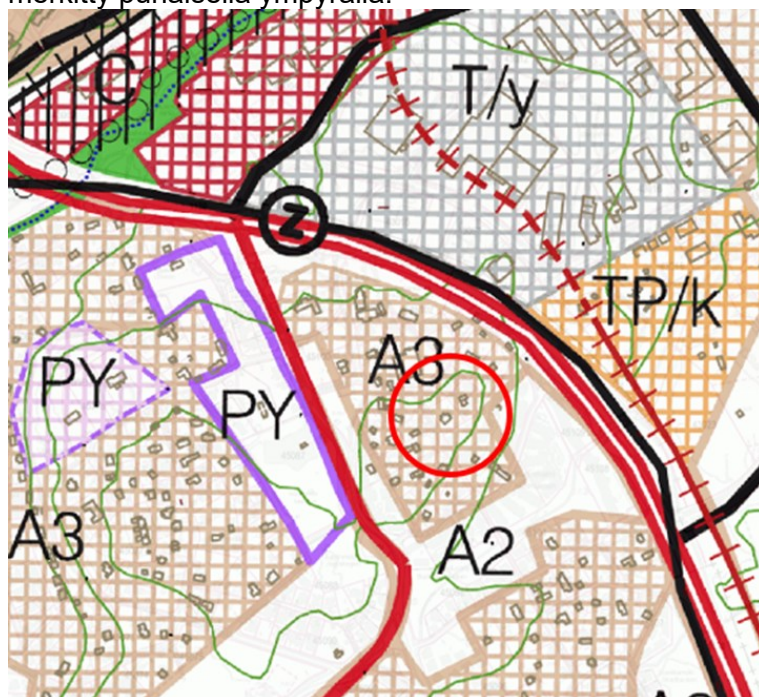
Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

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

Ote Espoon yleiskaavayhdistelmästä, johon suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä:



Vireillä olevat:

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 ohjeellisena noudattaa.

Ote voimassa olevasta asemakaavasta, johon suunnittelualue on merkitty



sinisellä rajauksella:

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 8.12.2022. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 27.12.2022–25.1.2023.

Nähtävilläoloaikana jätettiin neljä muistutusta, joista yksi on lähialueen 32 asukkaan allekirjoittama yhteinen mielipide. Osa yhteisen mielipiteen allekirjoittaneista henkilöistä jätti lisäksi oman muistutuksensa erikseen. Lausuntoja ja kannanottoja saatiin yhteensä kolme.

Kaavaehdotuksesta jätettiin neljä muistutusta, joista yksi on alueen asukkaiden allekirjoittama yhteinen muistutus. Yhteisessä muistutuksessa on yhteensä 32 allekirjoittajaa, joista noin puolet ovat kaavamuuotosalueen rajanaapureita ja noin puolet lähialueen asukkaita. Muistutuksissa todettiin muun muassa rakentamisen tehokkuuden olevan liian korkea sekä kritisoitiin alueen vehreyden vähenemistä ja suunnittelualueen pysäköintiratkaisuja. Myös ratkaisuehdotuksia esitettiin. Muistutuksissa myös toivottiin tapaamista kaavoittajien kanssa, joka järjestettiin suunnittelualueella vapaamuotoisen keskustelun merkeissä. Paikalla oli kaavan valmistelija, aluearkkitehti, alueen naapurustoa ja yksi kaavamuutoksen hakijoista.

Muistutusten johdosta kaavaehdotuksen vehreyteen ja pihapiirin väljyyteen kohdistuvia määräyksiä on tarkennettu siten, että puin ja pensain istutettavat alueen osat on lisätty kadun vastaisen rajan lisäksi suunnittelualueen koillis- ja luoteislaidoille. Istutusalueet ovat neljä metriä leveät lukuun ottamatta luoteislaidan aluetta, joka on kaksi metriä leveä. Lisäksi autopaikat tulee jäsenellä enintään kolmen auton ryhmiin nähtävillöilleen ehdotuksen neljän auton sijaan. Suunnittelussa tehtiin tarkasteluja, joissa tutkittiin tontin erilaisia toteutusvaihtoehtoja tarkennetuilla määräyksillä. Vaihtoehdot on esitelty kaavaselostuksessa.

Lausuntoja saatiin kaksi ja kannanottoja yksi. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta kaava-aineistoon on lisätty mukaan Ramo Pro Oy:n laatima kunto- ja rakennetutkimus (2020) suunnittelualueella sijaitsevasta vanhasta puuhuvilasta. Kaavakarttaan on lisätty ajo-merkintä viereisen tontin kulkuyhteyttä varten sekä täydennetty selostusta puuhuvilan purkuun ja alueen pilaantuneisiin maihin liittyvistä seikoista.

Asemakaavan muutos

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 voimassa olevan asemakaavan mukaisesti $e=0,25$, joka on sama kuin muilla saman korttelin AO-tonteilla.

Kadun reunaan ja tontin koillis- ja luoteislaidoille osoitetaan istutettavan alueen osa, joka tulee istuttaa puin ja pensain. Määräyksellä tavoitellaan vehreämpää ilmettä kuin pelkällä istutettavan alueen osan määräyksellä, jolloin jo pelkkä nurmikko täyttäisi kaavamääräyksen. Osoittamalla istutusalueet kadun varren lisäksi tontin kahdelle naapurinvastaiselle laidalle estää rakentamisen tai pysäköinnin sijoittamisen tontin rajojen tuntumaan sekä muodostaa vehreän, suojaavan vyöhykkeen molempiin suuntiin. Istutusalueet ovat neljä metriä leveitä lukuun ottamatta luoteislaidan istutusalueetta, joka on kaksi metriä leveä. Kyseinen istutusalue on muita kapeampi, jotta tontin toteuttamiseen eli rakennusten, ajoteiden ja pysäköinnin sijoitteluun jää enemmän vapautta ja vaihtoehtoja.

Kurtinrinne-kadun vastaiselle istutusalueelle saa sijoittaa jäteastioita, mutta ne tulee maisemoida aidoin ja/tai istutuksin. Aitoja ja kadun varteen sijoitettavaa jätekatosta lukuun ottamatta istutusalueille ei saa sijoittaa rakennelmia. Määräyksellä pyritään estämään esimerkiksi terassien leviäminen istutettavaksi tarkoitetuille alueille.

Koska Kurtinrinteen alueella on aiemmin ollut linja-autovarikkotoimintaa sekä kasvihuonetoimintaa, on alueella 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 jäsennellä puu- ja pensasryhmin ja jaksotella enintään kolmen auton jaksoihin. Määräyksellä pyritään lisäämään tonttivihreää ja luomaan väljää, pientalomaista kaupunkikuvaa. 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. Ajorasite osoitetaan ajo-merkinnällä.

Suunnittelun aikana todettiin, että tontin korkomaailman vuoksi voi olla tarpeellista, että tontilla on toinenkin ajoliittymä nykyisen rasettien liittymän lisäksi. Erilaisten vaihtoehtojen tutkimisen myötä pystyttiin toteamaan, että vihreää piha-aluetta ei merkittävästi jää enempää jäljelle, vaikka tontin ajot tapahtuisivat vain yhden liittymän kautta. Näin ollen kaavamääräyksissä on määrätty, että tontille saa toteuttaa ajo-merkinnällä osoitetun rasettien liittymän lisäksi toisenkin tonttiliittymän.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia. Voimassa olevan asemakaavan ja sille tehdyn tonttijaon kesken on ristiriita, eikä kaavanmukaista rakennusoikeutta ole mahdollista toteuttaa muodostetulle tontille ilman kaavan muuttamista.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 4. luvun 18 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutusiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: hakijat
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2022 § 160

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Malmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 521304,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 8.12.2022 päivätyn Malm asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7373, 45. kaupunginosassa Kurttila, alue 521304,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 521304 Malm muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 521304 Malm lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 521304b Malm määräykset
- 521304b Malm asemakaava
- 521304b Malm ajantasa
- 521304 Malm kaavaselostus
- 521304 Malm kaavaselostuksen liitteet