

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.05.2024 § 71

§ 71

Kalajärvi IA, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 720111, 85. kaupunginosa Kalajärvi (Kh-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Ehrnrooth Essi
Ridanpää Mika
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 Kalajärvi IA:n asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 720111,

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 28.2.2021 päivätyn ja 8.5.2024 muutetun Kalajärvi IA asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7384, 85. kaupunginosassa Kalajärvi, alue 720111,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,67 euroa, eli yhteensä 3 966,67 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on rakennusoikeutta korottamalla ja kerroslukua nostamalla tiivistää alueen rakentamista. Kaava-alueen käyttötarkoituksmerkintä muuttuu asuinrakennusten korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Suunnittelualue sisältää yhden kiinteistön, joka on kokonaisuudessaan kortteli 85046. Kiinteistöllä sijaitsee viisi kappaletta vuonna 1986 rakennettua kaksikerroksista luhtitaloa.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 8 959 m² ja sen ehdotuksen mukainen rakennusoikeus on yhteensä 6 000 k-m², joka vastaa tehokkuutta e=0,67. Kiinteistöllä oli aiemmin rakennusoikeutta

hallinnollisia keskuksia tai asumisen, työpaikkojen ja palveluiden keskittymiä. Lisäksi alueella on tunnettu pohjavesialue.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualueella limittyvät keskusalue ja A1-asuntovaltainen alue. Keskuksen kohdemerkinnän alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa hallinto-, toimisto-, palvelu- ja liiketiloja sekä asumista. Asemakaavoituksessa aluetta kehitetään tiiviinä kaupunkimaisen rakentamisen alueena, joka tukeutuu kävelyyn, pyöräilyyn sekä tehokkaaseen joukkoliikenteeseen.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava Kalajärvi Ia, alue 720100 (lainvoimainen 14.1.1985). Tontti on siinä osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Alueella on rakennusoikeutta 3 000 k-m² ja se saa olla sijoitettuna neljälle rakennusosalalle, joihin saa rakentaa enintään kaksikerroksisen rakennuksen. Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi alueelle saa rakentaa asuntojen käyttöön tulevia varasto- ja yhteistiloja kuitenkin enintään 15 % merkitystä rakennusoikeudesta. Asemakaavassa on tontille osoitettu myös pysäköintipaikka (p), ohjeellinen talusrakennusten rakennusala (t) sekä pääosin avoimena niittynä tai nurmikkona hoidettava korttelin osa (n).

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 31.5.–2.8.2021. Nähtävilläoloaikana jätettiin nolla muistutusta ja saatiin kuusi lausuntoa ja kaksi kannanottoa.

Saaduissa lausunnoissa kiinnitettiin erityistä huomiota pohjavesien turvaamiseen ja suojaamiseen. Siihen liittyen pohjavesiin liittyvät kaavamerkinnän (pv-1) tekstiosaa sekä kaavamääräystä tarkennettiin. Lisäksi lausunnoissa huomioitiin sähkönsiirtoon, kaukolämpöön, hulevesiviemäriin sekä pelastusteihin liittyviä seikkoja. Nämä eivät aiheuttaneet muutoksia kaavaehdotukseen.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Asemakaavan muutoksella asuinrakennusten korttelialue (A) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (AK). Alueen rakennusoikeus nousee 3 000 kerrosneliömetristä 6 000 kerrosneliömetriin. Samalla rakennusten suurin sallittu kerrosluku nousee kahdesta neljään.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäytösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Selvitykset ja suunnitelmat

Liikennemeluselvitys, Promethor, 2020.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Piha- ja hulevesisuunnitelma, Maisema-arkkitehtuuri PE Oy, 2021.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 5.10.2016 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan tai asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % eli 3 200 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 eli 766,67 euroa, yhteensä 3 966,67 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 24 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

Ote ilman liitteitä: Hakija(t)

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.04.2021 § 71

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito ja lausunnot on annettu Kalajärvi IA, muutos osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 720111,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 28.4.2021 päivätyn Kalajärvi IA, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7384, 85. kaupunginosassa Kalajärvi, alue 720111,

3
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Asia käsittelyn aluksi esittelijä teki seuraavan lisäyksen päätösehdotukseen: "...järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajan".

Keskustelun aikana Nevanlinna Louhelaisen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Täydennetään kaavamääräysten 5 § (Kaupunkikuva) kuulumaan seuraavasti: "Asuinrakennukset toteutetaan harjakattoisina. Pääkaton kattokulman on oltava 40 astetta." sekä Lisäpäättös 4: Lautakunta kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta huolehtimaan, että Kalajärven maankäytön kokonaistarkastelu valmistuu siten, että se voi ohjata Kalajärven alueen tulevaa asemakaavatyötä. Perustelut: Harjakattoiset rakennukset sopivat Kalajärven olemassa olevaan rakennuskantaan; vastaava kaavamääräys on ollut käytössä esimerkiksi

Säterin alueella. Kokonaistarkastelu on tarpeellinen työväline, jotta alueen kaavoituksessa päästään parhaaseen mahdolliseen lopputulokseen.”

Kivekäs Palomäen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Täydennetään kaavamääräysten 5 § (Kaupunkikuva) lisäyksellä ”Asuinrakennukset toteutetaan harjakattoisina” Perustelut: Kalajärven olemassa olevaan rakennuskantaa sopivat harjakattoiset ja luonnonläheiset Kartanonkosken tyyliset rakennukset”.

Kivekäs Palomäen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Täydennetään kaavamääräysten 5 § (Kaupunkikuva) ”Asuinrakennukset toteutetaan harjakattoisina. Julkisivujen materiaalien tulee olla korkeatasoista ja viimeisteltyä” Lisäyksen perustelut samat kuin edellisessä muutosesityksessä”.

Nevanlinna puheenjohtajan kannattamana ehdotti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Liisa Kivekästä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Nevanlinnan ja Kivekkään kannatettujen muutosehdotusten asiat käsitellään erikseen siten, että ensin käsitellään ehdotukset kattomuodoista, sitten Nevanlinnan muutosehdotuksen lisäpäättös ja sen jälkeen Kivekkään muutosehdotus julkisivumateriaalista. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan käsittelyjärjestyksen.

Ensimmäisessä äänestyksessä (JAA esittelijän päätösehdotus / EI Nevanlinnan muutosehdotus ”kattomuoto”) JAA ääniä tuli 7 ja EI ääniä 6 ja puheenjohtaja totesi lautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan hyväksyneen esittelijän päätösehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä (JAA esittelijän päätösehdotus / EI Kivekkään muutosehdotus ”kattomuoto”) JAA ääniä tuli 3 ja EI ääniä 10 ja puheenjohtaja totesi lautakunnan kymmenellä (10) äänellä kolmea (3) vastaan hyväksyneen Kivekkään muutosehdotuksen.

Kolmannessa äänestyksessä (JAA esittelijän päätösehdotus / EI Nevanlinnan muutosehdotus ”lisäpäättös 4”) JAA ääniä tuli 4 ja EI ääniä 9 ja puheenjohtaja totesi lautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan hyväksyneen Nevanlinnan päätösehdotuskohdan lisäyksen.

Listaus äänestyksistä on pöytäkirjan liitteenä.

Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Kivekkään kannatettu ehdotus kaavamääräyksen (5 §) täydentämisestä julkisivumateriaalien osalta yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Lisäksi puheenjohtaja totesi, että Liisa Kivekkään valintaa tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi on kannatettu ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti valinneen Kivekkään tilaisuuden puheenjohtajaksi.

Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Kalajärvi IA, muutos osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 720111,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 28.4.2021 päivätyn Kalajärvi IA, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7384, 85. kaupunginosassa Kalajärvi, alue 720111,

3
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4
kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta huolehtimaan, että Kalajärven maankäytön kokonaistarkastelu valmistuu siten, että se voi ohjata Kalajärven alueen tulevaa asemakaavatyötä,

5
järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi sen puheenjohtajaksi Liisa Kivekkään.

Liitteet

- 1 720111 Kalajärvi IA lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 720111b Kalajärvi IA asemakaava
- 720111 Kalajärvi IA havainnekuvasarja
- 720111 Kalajärvi IA kaavaselostus
- 720111 Kalajärvi IA kaavaselostukset liitteet