

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.04.2025 § 61

§ 61

Puutarhurintie, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 630510, 63. kaupunginosa Järvenperä

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. Kannanotot ja lausunnot on annettu Puutarhurintien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 630510,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 23.4.2025 päivätyn Puutarhurintie - Trädgårdsmästarvägen asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7531, 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 630510,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitus sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS) asuinrakennusten korttelialueeksi (AO). Voimassa oleva asemakaava on sallinut alueella tukiasumistyyppisen toiminnan, mutta se on kiinteistössä päättynyt, eikä tontti pienen kokonsa vuoksi vastaa enää nykyisiä sosiaalihuollon tarpeita.

Korttelissa sijaitsee yksi rakennusala, johon saa rakentaa enintään kaksi asuntoa tehokkuusluvulla $e=0.25$. Tehokkuusluku vastaa laskennallisesti rakennusoikeutta 298 k-m^2 . Asuinrakennusten ehdoton kerrosluku on kaksi (II). Autopaikkoja tulee olla vähintään kaksi asuntoa kohti.

Korttelialueen reunoille on osoitettu pensaille sekä puilla ja pensaille istutettavien alueiden osat, jotka muodostavat maisemallisen reunavyöhykkeen.

Asuinkorttelin pohjoispuolella, Meiramikujan ja Puutarhurintien risteyksessä, katualuetta laajennetaan ja muodostetaan kääntöpaikaksi. Tästä syystä yleinen pysäköintialueen rajausta on hieman muutettu.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Puutarhurintie - Trädgårdsmästarvägen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7531, käsittää korttelin 63059, katu- ja liikennealueet, 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 630510.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 5.10.2023 kirjatulla hakemuksella.

Alueen nykytila

Suunnittelualueeseen kuuluu tontti 49-63-59-1 osoitteessa Puutarhurintie 9. Kooltaan 1 190 m² kokoinen tontti on yhtä kuin kortteli 63059. Tontin omistaa Espoon kaupunki. Alueella sijaitsee kolme vuonna 1992 valmistunutta asuinrakennusta, joissa on yhteensä viisi asuntoa. Kaksi rakennuksista on kahden asunnon yksikerroksisia paritaloja. Molempien rakennusten kerrosala on 86 k-m². Näiden välissä on yksi kaksikerroksinen yhden perheasunnon asuinrakennus, jonka kerrosala on 158 k-m².

Asuinrakennukset ovat Espoon Asunnot Oy:n hallinnoimia tukiperheasuntoja. Tukiperhetoiminta on kiinteistössä päättynyt vuonna 2021. Kaikki asunnot ovat tällä hetkellä tyhjiä. Tämän lisäksi tontilla on varistorakennus sekä jätehuoltotila, yhteensä 33 k-m². Rakennusten kunto on kohtuullinen, mutta ne vaativat tulevana vuosina teknisen elinkaaren mukaisia korjauksia.

Tonttialueen pihapiirissä on rakennetun ympäristön kasvillisuutta. Alueella ei ole suojeltavia luontoarvoja. Tontin eteläosassa, rakennusten välissä, on

alun perin leikkialueeksi suunniteltu piha-alueen osa. Alueella ei ole nykyisin enää mitään leikkipaikkavälineitä. Suunnittelualueen länsi-, etelä- ja itäpuolella sijaitsee kaupungin hoitamaa ja omistamaa Puutarhanranta-nimistä puistoaluetta.

Suunnittelualueeseen kuuluu myös asuinkorttelin luoteispuolella oleva yleinen pysäköintialue sekä noin 60 metrin matka katualuetta.

Yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I. Yleiskaavassa alue on varattu asuinpientaloille (AP). Alueella sallitaan lisäksi työtilojen rakentaminen edellyttäen, että ne eivät aiheuta haittaa asumiselle. Kaava-alue rajautuu etelässä virkistysalueeseen (V).

Vajaa 100 metriä kaava-alueen kaakkoispuolella on Pitkäjärveen ja sen ranta-alueeseen liittyvä luonnonsuojelualue (SL1).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaavan yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 3.6.–3.9.2024 välisen ajan. Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu osin pientalovaltaiseksi alueeksi (AP) ja osin virkistysalueeksi (V).

Asemakaava

Alueella on voimassa 630500 Järvenperä I -asemakaava. Kortteli 63059 on siinä osoitettu sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Alueen rakennustehokkuus on $e=0.30$ ja suurin sallittu kerrosluku kaksi (II). Kaava-alueeseen kuuluu myös yleinen pysäköintialue (LP) sekä osa katualuetta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 22.1.2024. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 5.3.2024 mennessä. Mielipiteitä ei saatu yhtään kappaletta. Lausuntoja ja kannanottoja saatiin kolme kappaletta: Caruna Espoo Oy, HSY sekä Espoon kaupunginmuseo. Lausujilla ei ollut erityistä huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksella sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Sosiaalinen tukiperhetoiminta on kiinteistöllä päättynyt ja pienen kokonsa vuoksi tontti ei ole enää tähän tarkoitukseen soveltuva. Kaavamutoksella mahdollisesta korttelin muuttaminen asumiskäyttöön.

Kaavamääräyksiin ja viherkertoimen mukaisesti huomioidaan ajanmukaiset kasvillisuus- ja hulevesitarpeet. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta.

Asemakaavan muutoksessa huomioidaan myös jäte- ja muiden huoltoliikenteen kääntöpaikkatarve laajentamalla Meiramikujan ja Puutarhurintien risteysaluetta.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Alueesta on laadittu viitesuunnitelma, jonka perusteella määriteltiin viherkerroin.

Perittävät maksut

Hakija ovat maksaneet 13.2.2024 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Lausuntopyynnöt,
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 1 | 630510 Puutarhurintie lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |
|---|---|

Oheismateriaali

- 630510a Puutarhurintie asemakaava
- 630510 Puutarhurintie kaavaselostus
- 630510 Puutarhurintie kaavaselostuksen liitteet