

Kaupunginhallitus 01.02.2021 § 41

§ 41

Mäkitupa II, asemakaavan sekä maankäyttösopimuksen ja katualueen korvaamista koskevan sopimuksen hyväksyminen, alue 522800, 45. kaupunginosa Kurttila

Valmistelijat / lisätiedot:
Nuotio Johanna
Pasanen Markus
Karhula Anja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1

hyväksyy liitteenä olevan maanomistajan ja Espoon kaupungin välillä 18.12.2020 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja katualueen korvaamista koskevan sopimuksen,

2

hyväksyy 20.12.2018 päivätyn Mäkitupa II – Backstugan II asemakaavan, piirustusnumero 7210, 45. kaupunginosassa (Kurttila), alue 522800.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

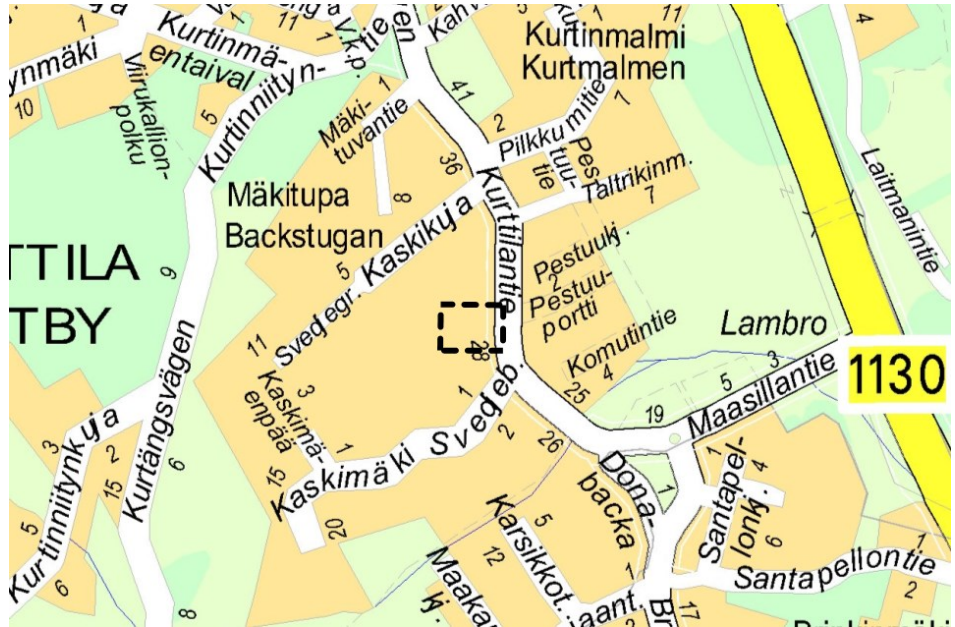
Selostus

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa toistaiseksi asemakaavoittamattomalle kiinteistölle pientaloasumista.

Asemakaavan myötä alueelle muodostuu rakennusoikeutta 1 259 k-m².

Päätöksenteon kohteena oleva kaava-alue rajattiin kaupunginhallituksen päätöksellä (324 § 26.10.2015) pois silloin hyväksyttäväksi esitetystä Mäkitupa-asemakaavasta, ja esitettiin erikseen hyväksyttäväksi sitten, kun tarvittavat maankäyttösopimukset on saatu aikaan.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Mäkitupa II – Backstugan II, asemakaava, piirustusnumero 7210, käsittää osan korttelia 45159, 45. kaupunginosassa Kurttila, alue 522800.

Vireilletulo

Vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2005–2006 nimikkeellä Kallvik I.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan liittyen on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 4.2.2008, päivitetty 28.4.2009 ja 13.5.2009, ja täydennetty 3.11.2011.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee noin 1,6 km Kauklahden rautatieaseman eteläpuolella Kurttilan kaupunginosassa pientalovaltaisella asuinalueella. Suunnittelualue käsittää yhden kiinteistön Kurttilantien länsipuolella, ja se rajoittuu jokaiselta reunaltaan Mäkituvan asemakaava-alueeseen. Kyseessä on ensimmäinen asemakaava, eli kiinteistön alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 5 035 m². Suunnittelualueella sijaitsee yksi asuinrakennus ja siihen liittyvä talousrakennus.

Ympäröivä alue on pääosin asemakaavoitettu. Kurttilantien ympäristö on pientalovaltaista ja rakennuskanta on ajallisesti kerrostunutta. Mäkituvan asemakaavan tultua lainvoimaiseksi vuonna 2016 alueelle on rakentunut uutta pientalokantaa. Alueelta kulkee bussiyhteydet Kauklahden ja Matinkylän suuntiin, ja Kauklahdessa sijaitsee juna-asema. Lähin metroasema sijaitsee Matinkylässä. Saunalahden palvelut ovat reilun kilometrin ja Kauklahden palvelut n. 1,6 km päässä suunnittelualueelta.

Suunnittelualueen käsittävä kiinteistö on yksityisomistuksessa.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientaloalueena kehitettäväksi alueeksi.

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Mäkituvan kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 6.2.–6.3.2012.

Nähtävilläoloaikana Mäkitupa-asemakaavan kaavaehdotuksesta jätettiin 13 muistutusta ja saatiin 10 lausuntoa ja kannanottoa.

Muistutukset koskivat pääasiassa katualuevarauksia ja liikennejärjestelyjä. Yksikään muistutus ei koskenut suoraan kyseessä olevaa suunnittelualuetta, mutta yhdessä mainittiin huoli viereisen Auerinkujan, Alkonmäenkujan ja Kaskikujan muodostaman lenkin aiheuttamasta liikenteen lisääntymisestä.

Päätöksenteon kohteena olevaa suunnittelualuetta koskevissa lausunnoissa ja kannanotoissa esitettiin rakennusten osoittamista Kurttilantien varrella tontin tienpuoleiseen reunaan niin, että leikki- ja oleskelupihat voidaan sijoittaa rakennusten muodostamaan melukatveeseen (ELY-keskus).

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan tehtiin seuraavat ko. suunnittelualuetta koskevat muutokset ja tarkennukset:

- Kortteleihin 45126, 45129, 45131 ja 45159 lisättiin nuolimerkintä, joka ohjaa rakentamaan Kurttilantien suuntaiseen osa-aluerajaan kiinni, ja samalla lisättiin määräys, joka ohjaa sijoittamaan leikki- ja oleskelualueet melukatveeseen Kurttilantien varressa.
- Aitaamista koskevia määräyksiä tarkistettiin: Kurttilantien varressa maksimikorkeutta ja peittävyyttä koskevat vaatimukset korvattiin kaupunkikuvallisesti yhtenäisen kokonaisuuden vaatimuksella.
- Korttelista 45129 rajattiin pois kiinteistö RN:o 10:0, ja tästä syystä korttelin eteläosalle annettiin oma korttelinumero 45159 (tällä asemakaavalla poisrajattu kiinteistö RN:o 10:0 liitetään kortteliin 45159).

Tehtyjen muutosten ja tarkistusten katsottiin olevan luonteeltaan vähäisiä, pääsääntöisesti muistutuksissa esitettyjen toiveiden mukaisia ja koskevan vain yksityistä etua, joten asemakaavaehdotusta ei katsottu tarpeelliseksi asettaa uudelleen nähtävillä. Niitä maanomistajia, joita muutokset koskivat, kuultiin MRA 32 §:n mukaisella kuulemiskirjeellä ennen kaupunginhallituksen käsittelyä (Mäkitupa-asemakaava). Kuulemiskirjeiden johdosta saatiin 2 muistutusta, joiden sisältö ei kuitenkaan koskenut nähtävilläolon jälkeen tehtyjä tarkistuksia ja muutoksia, vaan tyytymättömyyttä jo aikaisemmin nähtävillä olleen kaavaehdotuksen (MRA 27 §) yksityiskohtiin. Jätettyjen muistutusten ei katsottu antavan aihetta toimenpiteisiin.

Ehdotus asemakaavaksi

Asemakaavalla osoitetaan toistaiseksi asemakaavoittamattomalle kiinteistölle erillispientaloasumista.

Noin 0,5 hehtaarin kokoiselle kiinteistölle osoitetaan rakennusala, rakennusoikeus tehokkuusluvulla $e=0,25$, kerrosluku sekä määräyksiä muun muassa autopaikoista, rakennusten maastoon sovittamisesta, hulevesistä ja meluasioista.

Asemakaavamuutoksen myötä suunnittelualueelle osoitetaan rakennusoikeutta noin 1 259 k-m².

Sopimusneuvottelut

Kaupungin ja maanomistajan kesken on neuvoteltu maankäyttösopimus ja katualueen korvaamista koskeva sopimus, joka on allekirjoitettu 18.12.2020.

Selvitykset ja suunnitelmat

Alkuperäistä Mäkitupa-kaavaa varten laadittiin useita selvityksiä ja suunnitelmia, mutta ne käsittelevät huomattavasti laajempaa aluetta kuin kyseessä oleva kaava-alue, eivätkä kohdistu erityisesti kyseiseen kiinteistöön.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I luvun 2. osan 3 §:n 21 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Päätöshistoria

Tiedoksi

- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Kuulutus hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta valitusajan jälkeen