

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.04.2021 § 71

§ 71

Kalajärvi I A, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 720111, 85. kaupunginosa Kalajärvi

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Pasanen Markus
Sillanpää Minna-Maija
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

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

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 28.4.2021 päivätyn Kalajärvi I A, 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 tyyliiset 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 Kivekstä.

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 I A, muutos osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 720111,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 28.4.2021 päivätyn Kalajärvi I A, 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.

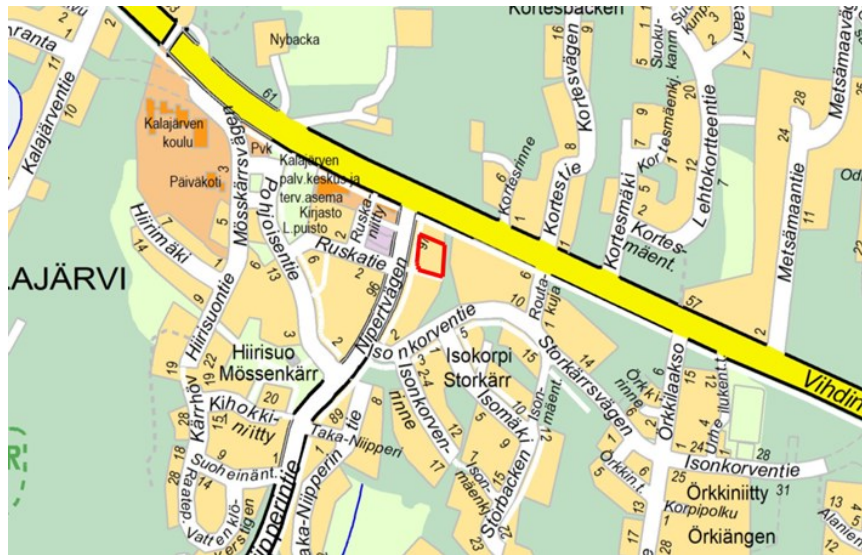
Selostus

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 3 000 k-m², joten rakennusoikeuden määrä kasvaa asemakaavan muutoksella 3 000 k-m².

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kalajärvi I A, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtävälle (MRA 27 §), piirustusnumero 7384, kortteli 85046, 85. kaupunginosassa Kalajärvi, alue 720111.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tullut kiinteistöjen omistajalta, joka on Espoon Asunnot Oy. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä 26.9.2016.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Kalajärven keskustassa. Kyseisellä kiinteistöllä on viisi vuonna 1986 rakennettua kaksikerroksista luhtitaloa sekä muutamia talusrakennuksia. Alue rajautuu lännessä Niipperintiehen, etelässä Huurrepolkuun sekä idässä ja pohjoisessa oleviin viheralueisiin.

Suunnittelualueen pinta-ala on 8 959 m². Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on kiinteistöllä 3 000 k-m² ja se on ylitetty 442 k-m²:llä. Kiinteistön eteläpuolella olevalla luhtitalojen tontilla on likimain sama rakennusoikeus.

Aivan suunnittelualueen kohdalla, Niipperintien vastapuolella, on ostoskeskus, joka sisältää muun muassa päivittäistavarakaupan, pizzerian ja apteekin.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä on suunnittelualue osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Aluetta tulee suunnitella asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Tämän lisäksi Kalajärven keskuksen ympäristöön on osoitettu tiivistettävän alueen merkintä.

Espoon pohjoisosien yleiskaavassa (osa I) suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Alue varataan ensisijaisesti asuinpientaloille. Alueella sallitaan lisäksi työtilojen rakentaminen edellyttäen, että ne eivät aiheuta haittaa asumiselle. Alue länsipuolella on keskustatoimintojen alueeksi sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi määritellyjä korttelialueita.

Vireillä olevassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan ehdotuksessa suunnittelualueella limittyvät kaupunkikeskusalue ja asuntovaltainen A1-alue. A1-aluetta kehitetään asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,6-1,5. Kaava-alue sijaitsee siis hyvin lähellä kaavaehdotuksen mukaista Kalajärven kaupunkikeskuksen ydintä.

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 talousrakennusten rakennusala (t) sekä pääosin avoimena niittynä tai nurmikkona hoidettava korttelin osa (n).

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 26.9.2016. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 21.1.2016 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 12 mielipidettä ja yksi lausunto.

Asemakaavan muutos

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

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 8 959 m². Rakennusoikeuden määrä on 6 000 k-m², joka vastaa tehokkuutta e=0,67. Rakennusoikeuden määrä kasvaa asemakaavan muutoksella 3 000 k-m².

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue kuuluu alueeseen, jolla asuinrakennusten ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren ääneneristävyys lentomelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.

Suunnittelualueelle kantautuu liikennemelua Vihdintieltä ja Niipperintieltä. Liikennemelu on suurimmillaan kiinteistön pohjois- ja länsipuolella. Suunnitelluilla ulko-oleskelualueilla melutaso jää pääasiassa alle vaaditun 55 dB:n ohjearvon.

Sopimusneuvottelut

Asemakaavan muutokseen saattaa liittyä maankäyttösopimus. Maankäyttösopimusneuvottelut hoitaa Espoon kaupungin tonttiyksikkö.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä kaavataloudellisia vaikutuksia.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 5.10.2016 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

Jatkokäsittely

- Ote: hakijat
- Toimenpiteitä varten: kuulutus ja kuulutuskirjeet
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanotto-pyyntö
- Ympäristökeskus, kannanotto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Uudenmaan ELY, lausuntopyyntö
- Operaattorit (Elisa Oyj, Telia, DNA), lausuntopyyntö
- Caruna Oyj, lausuntopyyntö
- HSY, lausuntopyyntö