

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.08.2021 § 128

§ 128

## **Pikkukoulu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27§), alue 620601, 71. kaupunginosa Gumböle**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Rajala Matias  
Nuotio Johanna  
Kinnunen Kati  
Peltola Katariina  
Pasanen Markus  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Pikkukoulun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 620601,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.8.2021 päivätyn Pikkukoulu - Småskolan asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7380, 71. kaupunginosassa Gumböle, alue 620601,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa liike- ja toimistorakennukset sekä teollisuus- ja varastorakennukset korttelissa. Samalla tavoitteena on mahdollistaa korttelialueella vuokralla olevan toimijan liiketoiminta.

Yksityinen taho pitää rakennuksen ylläpitoa ja kunnostusta yllä, joka on vanhan rakennuksen onnistunutta uusiokäyttöä, sillä tyhjillään olevat rakennukset saattavat vähitellen rapistua kunnostuskelvottomaksi ja ovat myös alltiita ilkeivallalle.

Asemakaavan muutos koskee korttelin 71036 tonttia 1, jonka pinta-ala on 8 728 m<sup>2</sup>, josta noin 2 400 m<sup>2</sup> on vuokra-alue. Asemakaavan muutosalueen kerrosala kasvaa nykyisestä 1 746 k-m<sup>2</sup>:stä 254 k-m<sup>2</sup>:llä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Pikkukoulu - Småskolan, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7380, käsittää korttelin 71036 tontin1, 71. kaupunginosassa Gumböle, alue 620601.

### **Aloite ja vireilletulo**

Asemakaavan muutosta on hakenut Espoon kaupungin tonttiyksikkö 14.2.2019. Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 31.1.2020.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue on asemakaavoitettu ja se sijaitsee Kehä III:n varrella, Koulumestarin-sillan länsipuolella. Suunnittelualue rajautuu idässä Kehä III:een, etelässä Vanhaan Muuralantiehen sekä muilta reunoiltaan rakentamattomaan suojaviheralueeseen, joka on osittain puustoista ja osittain avoimeksi raivattua. Suunnittelualueena olevan kiinteistön luoteiskulmassa kulkee 400 kV suurjännitelinja.

Asemakaavan muutoksen kohteena olevalla yleisten rakennusten korttelialueella sijaitsee kaksikerroksinen, vuonna 1908 valmistunut koulurakennus. Tämä asemakaavassa suojeltu rakennus on toiminut alakansakouluna ja päiväkotina. Vuonna 2020 rakennuksen käyttötarkoitus on muutettu poikkeamispäätöksellä päiväkodista toimistorakennukseksi. Lisäksi tontille rakennettiin uusi, yksikerroksinen varistorakennus. Molemmat rakennukset sijoittuvat noin 2 400 m<sup>2</sup> kokoiselle vuokra-alueelle. Yksityinen vuokralainen on velvoitettu kunnostamaan suojellun rakennuksen.

## **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue on osoitettu moottoriväylän reunalla taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Alueen pohjoispuolelta sivuaa 400 kV voimajohto.

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu osittain pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), joka varataan ensisijaisesti asuinpientaloille. Alueella sallitaan lisäksi työtilojen rakentaminen edellyttäen, että ne eivät aiheuta haittaa asumiselle. Osittain alue on virkistysaluetta (V), joka varataan yleiseen virkistys-, ulkoilu- ja urheilukäyttöön. Alueen luoteiskulmaa sivuaa päävoimansiirtolinja ja pääulkoilureitti.

Suunnittelualueella on voimassa Hirvisuo I asemakaava, alue 620600 (lainvoimainen 14.1.1998). Kortteli 71036 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, joka varataan kaupungin tarpeeseen (Y-k). Korttelin alueelle on osoitettu kaksi suojeltavaa rakennusta, joista läntisempi on jo purettu. Korttelinkerrosluku on II ja tehokkuus  $e=0.20$ . Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi kerrosalan 200 neliömetriä kohti.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 27.1.2020. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 10.3.2020 mennessä. Mielipiteitä saatiin yksi kappale, joka jätettiin osoitteen perusteella naapurustosta.

Kannanottoja ja lausuntoja ei pyydetty, mutta nähtävilläolon aikana lausuntoja saatiin kaksi kappaletta: Caruna Espoo Oy:ltä ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä.

Esitetyssä mielipiteissä tuotiin esiin muun muassa seuraavaa:

Vastustetaan asemakaavan muutosta, koska suunnitelma on yleiskaavan vastainen ja pienen osan sijaan pitäisi katsoa asiaa laajemmin. Lisäksi asuinrakentamisella tulisi kaupungille parempi ansainta kuin tällä suunnitelmalla.

Asemakaavan muutosehdotuksen laadinnassa mielipiteet on huomioitu seuraavasti:

Yleiskaava on yleispiirteinen ja joustava suunnitelma, jossa tarkempi suunnittelu tapahtuu asemakaavatasolla. Asemakaavan muutos on Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan mukainen. Asemakaavahankkeet voivat käynnistyä tonttikohtaisena ja suunnittelussa huomioidaan laajempi kokonaisuus. Suunnittelualue ei sovellu asuinrakentamiselle Kehä III:lta tulevan melun, ilmanlaadun ja voimajohdon suojaetäisyyden takia.

Mielipiteiden yhteenveto ja niihin annetut vastineet ovat asian liitteenä.

Espoonlahden uimahalli, alue 410510. Asemakaavan muutokseen liittyen ei ole pidetty asukastilaisuutta.

Esitetyissä lausunnossa ja kannanotossa tuotiin esiin seuraavaa:

Alueen sähköverkko esitettiin kartalla ja otetaan tarkemmin kantaa vaikutuksista sähkönjakelun kannalta ehdotusvaiheessa. Kaavamuutosalueen itäreunalla sijaitsee yleinen paineviemäri, viettoviemäri ja vesijohto, joka pitää huomioida asemakaavakartassa ja -määräyksissä.

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet ovat asian liitteenä.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen käyttötarkoitus muuttuu yleisten rakennusten korttelialueesta (Y-k) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Alueelle voidaan rakentaa toimisto- ja liikerakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa sijaitsee myös toinen suojeltava rakennus -merkintä, joka poistetaan tarpeettomana, sillä rakennus on purettu. Entinen Gumbölen koulu ja nykyinen toimistorakennus suojellaan päivitetyllä asemakaavamääräyksellä. Alueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 2 000 k-m<sup>2</sup>, josta 180 k-m<sup>2</sup> tulee suojellulle rakennukselle. Tämä tarkoittaa aluetehokkuutena noin  $ea=0,23$ .

Rakentamisen tapaa ohjataan kaavamääräyksillä. Suojeltua rakennusta (sr) ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla rakennuksen arvoihin sopivia. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Uudisrakennukset on sovittava suojellun rakennuksen pihapiiriin rakennuksen muodon, materiaalien ja värityksen avulla.

Suunnittelualueella on voimajohtoa varten varatun alueen osan lisäksi maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteistä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita. Puilla ja pensailla istutettavan alueen osassa sijaitsee alueen osa (s-1), jolla olevat maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää. Kaivuutyöt alueella tulee tehdä siten, että puiden juuristot vahingoittuvat mahdollisimman vähän.

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu livuoto.

Korttelin sisäinen liikenne tulee tukeutumaan nykytilanteen mukaisesti Vanhan Muuralantien ajoneuvoliittymään, joka toteutuu likimain nykyiseen paikkaan.

Korttelin pysäköinti järjestetään tontin sisällä maantasopysäköintinä. Koska kortteliin tullaan osoittamaan liike- ja toimistorakentamista, tulee korttelin liikennetuotos lisääntymään hieman. Piha-alueen mitoituksessa tulee huomioida mahdolliset kuorma-autot sekä niiden vaatimat kääntymistilat.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään:

- Liiketilat 1 ap / 60 k-m<sup>2</sup>
- Toimistotilat 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>
- Varastotilat 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup>

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään:

- Liike- ja toimistotilat 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>
- Varastotilat 1 pp / 200 k-m<sup>2</sup>

Puolet polkupyöräpaikoista toteutettava lukittuina ja katoksellisina.

Suunnittelualueen läheisyydessä ei ole yleistä pysäköintiä. Lähin kadunvarsipysäköinti on Gumbölentien toisella puolella Rintämäentanhuan varrella. Vanhan Muuralantien katulalueen leveys mahdollistaa paikoitellen kadunvarsipysäköinnin rakentamisen.

### **Muut suunnitelmat**

Tontin kaakkoisnurkasta on vuokrattu noin 2 400 m<sup>2</sup> kokoinen alue yksityiselle toimijalle, joka on sitoutunut kunnostamaan vuokra-alueella sijaitsevan suojellun rakennuksen.

Tontille on 20.2.2020 myönnetty poikkeamispäätös, jolla luvutetaan suojellun rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen päiväkodista toimistokäyttöön. Käyttötarkoituksen muutos liittyy edellä mainittuun alueen osan vuokraukseen ja liiketoimintaan.

Luontotieto Keiron Oy teki luontoselvityksen Espoon kaupungin kiinteistölle asemakaavan muutosta varten vuonna 2020.

### **Sopimusneuvottelut**

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 31.1.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I luvun 4. osan 20 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

### **Jatkokäsittely**

- Ote: Hakijat
- Kaupunginmuseo, kannanottoopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottoopyyntö
- Ympäristökeskus, kannanottoopyyntö
- Tonttiyksikkö kannanottoopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntoopyyntö
- Operaattorit, lausuntoopyyntö
- Caruna Oy, lausuntoopyyntö
- Fingrid Oy, lausuntoopyyntö
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntoopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

