

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.01.2022 § 9

§ 9

## **Kääntöpiiri, vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue VK3003, 22. kaupunginosa Olari**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kiukas Emma  
Mäkelä Salla  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Kääntöpiirin vaiheittaisesta asemakaavan muutosehdotuksesta, alue VK3003,

2

hyväksyy 20.09.2021 päivätyn Kääntöpiiri - Vändkretsen vaiheittaisen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7391, 22. kaupunginosassa (Olari), alue VK3003,

3

ilmoittaa asemakaavanmuutoksenhakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuslaskujen loppuosan, 50 %, 3 100 euroa vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Vaiheittaisella asemakaavamuutoksella muutetaan korttelin 22090 tontin 1 ja korttelin 22107 pysäköintimääräyksiä nykyisten laskentaohjeiden mukaiseksi, sekä päivitetään asemakaavan merkintöjä pysäköintipaikkojen sijoittamisesta LPA-korttelissa 22101.

Muutoin nykyinen voimassa oleva Kuitinmäki II muutos 322009 - asemakaava määräyksineen jää voimaan.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Käätöpiiri - Vändkretsen, vaiheittainen asemakaavan muutos, piirustusnumero 7391, käsittää korttelit 22010 ja 22017 sekä korttelin 22090 tontin 1, 22. kaupunginosassa Olari, alue VK3003.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut maanomistajalta.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 1.6.2021 päivätyllä kuulemiskirjeellä, jossa osallisille varattiin tilaisuus mielipiteen esittämiseen MRA 30 §:n mukaisesti.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue sijaitsee Kuitinmäessä, Olarin kaupunginosassa, Friisinkalliontien itäpuolella ja Kuunkadun eteläpuolella. Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 22090 tontti 1 (os. Käätöpiiri 1) sekä korttelit 22101 (os. Maapallonkatu 1) ja 22107 (os. Avaruuskatu 1).

Korttelin 22090 tontti 1 sekä kortteli 22107 ovat voimassa olevassa asemakaavassa merkitty asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK). Kortteleissa on kolmikerroksisia asuinkerrostaloja ja pysäköinti on sijoitettu viereisille asemakaavassa LPA-merkinnällä merkityille pysäköintitonteille. AK-korttelin 22107 autopaikat on osoitettu Avaruuskadun pohjoispuoliseen LPA-kortteliin 22103 ja korttelin 22090 AK-korttelialueen autopaikat sijaitsevat saman korttelin LPA-korttelialueella Käätöpiiri-nimisen kadun länsipuolella. Samoille pysäköintitonteille on sijoitettu myös muiden alueen asuinkortteleiden autopaikkoja.

Kortteli 22101 on autopaikkojen korttelialue (LPA), jolle voimassa olevan asemaakaavan mukaisesti saa pysäköidä korttelit 22097, 22102, 22104 ja 22108. Kortteli on kokonaisuudessaan pysäköintikäytössä ja korttelin pohjoispuolella on kaksikerroksinen paikoitustalo.

### **Voimassa oleva asemakaavatilanne**

Alueella on voimassa Kuitinmäki II Muutos 322009 -asemakaava, joka on hyväksytty 7.3.1983 ja saanut lainvoiman 11.4.1983.

Korttelin 22090 tontti 1 sekä kortteli 22107 ovat nykyisessä asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), joiden pysäköinti on järjestetty viereisille LPA-korttelialueille. Nykyinen autopaikkavaatimus asuinkortteleissa on yksi autopaikka 85 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden. Asemakaavamääräyksessä on kuitenkin mahdollistettu lykkäyksen myöntäminen autopaikkojen toteuttamiseen niin, että sosiaalisin perustein myönnettäville vuokra-asunnoille autopaikkoja on tarvinnut toteuttaa rakentamisen yhteydessä 60 % ja muille asunnoille 80 % asemakaavan edellyttämistä autopaikoista.

Kortteli 22101 on autopaikkojen korttelialuetta (LPA), johon nykyisen asemakaavan merkintöjen mukaan sallitaan autopaikkoja kortteleista 22097, 22102, 22104 ja 22108.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 20.9.2021. Ehdotus oli nähtävillä MRA27 §:n mukaisesti 4.10. - 18.10.2021. Nähtävillä olo aikana saatiin yksi muistutus ja yksi lausunto. Muistutus koski pysäköintialueen ja lähikatujen liikennettä ja lausunnossa todettiin, ettei asemakaavamuutoksella ole vaikutuksia alueen sähkönjakeluun.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavamuutoksella muutetaan korttelin 22090 tontin 1 sekä korttelin 22107 pysäköintimääräystä nykyisten laskentaohjeiden mukaiseksi. Kaavamääräyksessä AK-kortteleille vaaditaan autopaikkoja vähintään yksi

autopaikka 95 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asuntoa kohden. Valtion tukemien, 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntojen kohdalla autopaikkojen vähimmäismäärää voidaan vähentää 20 prosentilla. Koska molemmat kaavamuuotosalueen AK-korttelit ovat nykytilanteessa Espoon Asuntojen vuokra-asuntoja, sovelletaan autopaikkojen vähimmäismäärässä 20 prosentin vähennystä.

Autopaikkanormia muutetaan, koska nykyisen asemakaavan mukaista autopaikkavaatimusta ei ole koskaan toteutettu kokonaan ja nykyisin toteutettu autopaikkamäärä on todettu riittäväksi. Asemakaavaa on aiemmin muutettu samoin perustein Espoon Asuntojen vuokra-asuntojen tonteilla kortteleissa 22097 ja 22102. Autopaikkoja saa edelleen toteuttaa asemakaavan vähimmäisvaatimusta enemmän, mutta muutoksen seurauksena pysäköintitonteilla ei tarvitse enää varautua alkuperäisen asemakaavan vaatimien, mutta toteuttamatta jääneiden, autopaikkojen toteuttamiseen.

Pysäköintipaikkojen vähimmäismäärän lisäksi muutetaan asemakaavan merkintöjä pysäköintipaikkojen sijoittamisesta LPA-korttelissa 22101. Asemakaavasta poistetaan merkinnät, joiden mukaan Maapallonkujan pysäköintikortteliin voitaisiin sijoittaa autopaikkoja AK-kortteleista 22104 ja 22108. Tämä johtuu siitä, että kyseisiä AK-kortteleita koskevassa kaavamuuotuksessa (322030 Avaruuskatu) on suunniteltu alueelle uudisrakentamista, jonka kaikki autopaikat sijoitetaan uuteen pysäköintitaloon LPA-kortteliin 22103. Avaruuskadun kaavamuuotoksen toteutuksen yhteydessä AK-korttelin 22107 autopaikat siirtyvät Avaruuskadun LPA-korttelista 22103 Maapallonkadun LPA-kortteliin 22101 sieltä poistuvien korttelien 22104 ja 22018 autopaikkojen tilalle. Muutoksella selkeytetään pysäköintitonttien hallinnallisia järjestelyjä eikä se edellytä uusien autopaikkojen rakentamista kortteliin 22101. LPA-korttelia 22090 koskevat merkinnät säilyvät ennallaan.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei vaiheittaiseen asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 23.6.2021 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I osan 4. luvun 22§:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

### **Jatkokäsittely**

- Ote: hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet.

## **Liitteet**

- 1 VK3003 Kääntöpiiri muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 VK3003 Kääntöpiiri lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

## **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Kääntöpiiri muistutusten antaneiden yhteystiedot
- VK3003a Kääntöpiiri vaihekaava
- VK3003 Kääntöpiiri kaavaselostus
- VK3003 Kääntöpiiri kaavaselostuksen liitteet