

Liite 1. Seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	049 Espoo	Täyttämispvm	06.05.2022
Kaavan nimi	ÄMINNEN KARTANO		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	02.02.2022
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.09.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	521402
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,3967	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,3967

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3967	100,0	1504	0,11	0,0000	-187
A yhteensä	1,2430	89,0	1504	0,12	0,5457	163
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,6994	-350
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1537	11,0	0		0,1537	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	570	-1	-100

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3967	100,0	1504	0,11	0,0000	-187
A yhteensä	1,2430	89,0	1504	0,12	0,5457	163
AO-1					-0,2888	-320
AL-1/s	0,8358	67,2	690	0,08	0,8358	690
AP					-0,4085	-1021
AO	0,4072	32,8	814	0,20	0,4072	814
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,6994	-350
Y-1					-0,6994	-350
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1537	11,0	0		0,1537	0
VL	0,1537	100,0	0		0,1537	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	570	-1	-100
Asemakaava	2	570	-1	-100
Ei-asekaava				

Liite 2. Havainnekuva, ei mittakaavassa



Äminnen kartanon asemakaavamuutos Aluenro 521402

Kortteli 457078
45. kaupunginosa Kurttila

VIITESUUNNITELMA

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus 2022

Kuvat: Espoon kaupunki

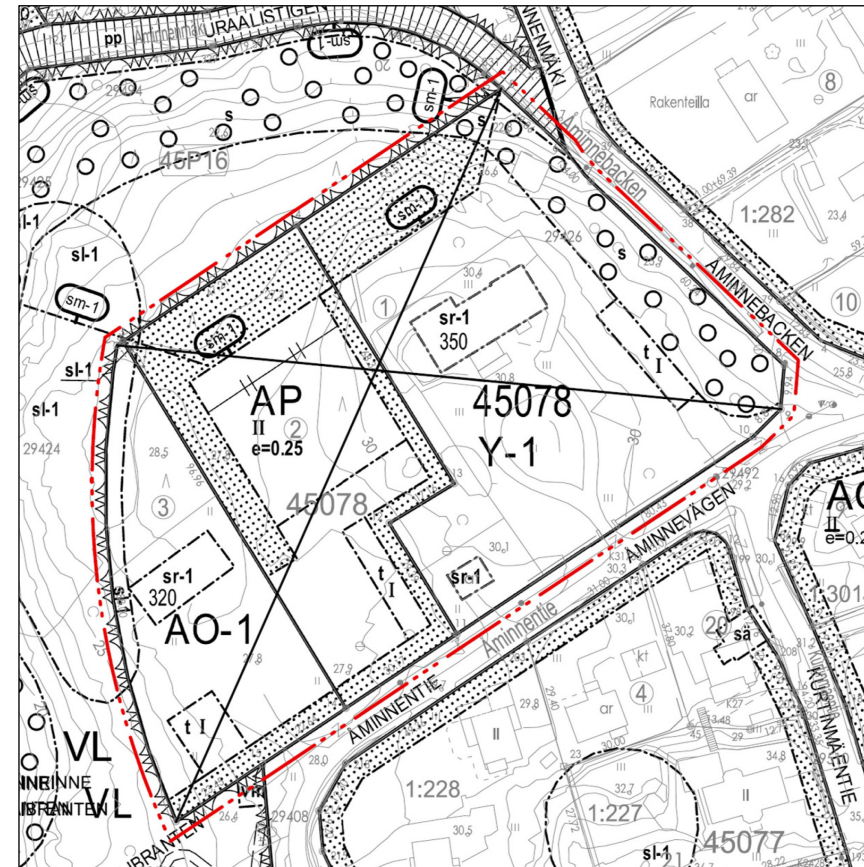
Kaavamuutoksen tavoitteet

Suunnittelualueella sijaitsee nykyisin asemakaavalla suojeltu 1880-luvulla ja 1900-luvun ensimmäisinä vuosikymmeninä rakennettu Åminnen kartanon päärakennus (Åminne gård) ja sen pihapiirissä sijaitseva, myös asemakaavalla suojeltu, vanha tiilinen autotallirakennus. Päärakennus on jugend-henkinen suuri kartanomainen rakennus, joka liittyy Kaukalahden teollistumisen vaiheisiin. Kaava-alueen länsiosassa sijaitsee vuoteen 2021 saakka Uraali-niminen kasarmirakennus, joka oli asemakaavalla suojeltu. Muuten alue on rakentamaton.

Kaavamuutoksen tavoitteena on Åminnen kartanon korttelin käyttötarkoituksen (nykyinen käyttötarkoitus Y-1 *Yleisten rakennusten korttelialue*) muuttaminen niin, että kaupunki voi kaavamuutoksen lainvoimaistuttua myydä kartanon.

Lisäksi kaavamuutoksen yhtenä keskeisenä tavoitteena on alueen kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen (erityisesti Åminnen kartanon ja sen pihapiirin suojelumääräysten tarkistaminen) ja kulttuurihistoriallisten arvojen huomioiminen uudisrakentamisen määrässä ja sijoittumisessa. Alueella on myös tunnettuja luontoarvoja, joiden turvaaminen on oleellinen osa kaavamuutosta.

Kaavamuutoksen myötä syntyvien uusien erillispientalotonttien osalta kaupungin tavoitteena on niiden laittaminen kaupungin omakotitonttihakuihin omatoimirakentajille.



Ote ajantasa-asemakaavasta

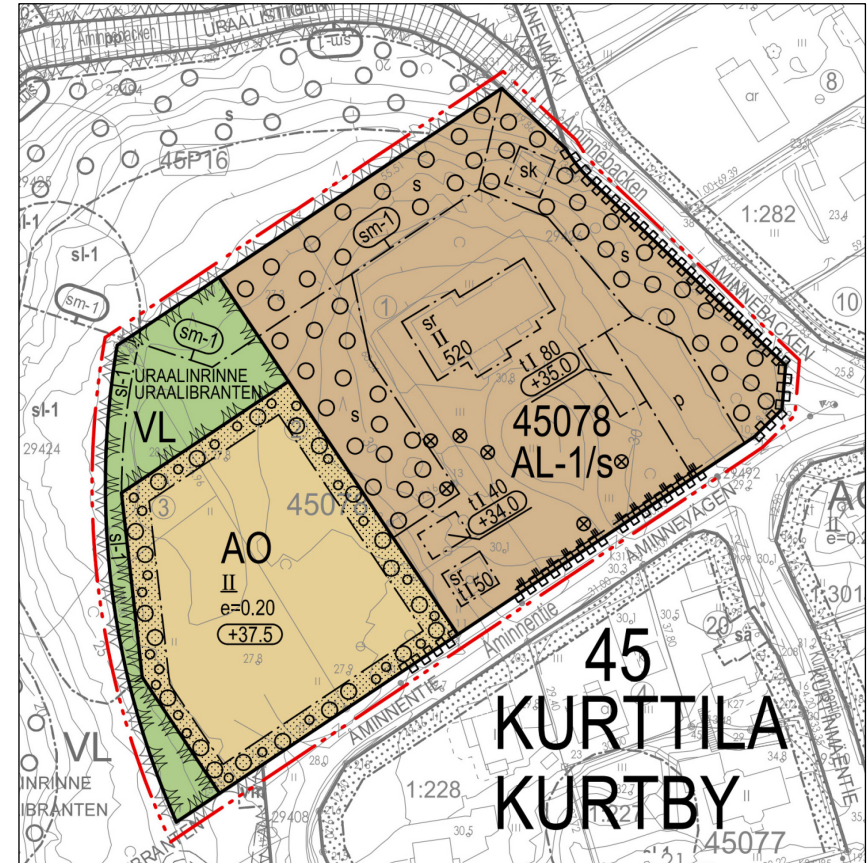
Kaavamuutos

Asemakaavan muutos koskee korttelia 45078, joka osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään (AL-1/s). Lisäksi osa kaava-alueen luoteis- ja länsiosasta osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL).

AO-korttelissa rakennusoikeus osoitetaan tehokkuuslukuna $e=0.20$. AO-korttelissa rakennusoikeus on yhteensä 814 k-m².

AL-1/s-korttelissa suojellun Äminnen kartanon päärakennuksen rakennusoikeus on 520 k-m². Suojeltu autotallirakennus on osoitettu talousrakennukseksi, jonka rakennusoikeus on 50 k-m². Lisäksi pihapiiriin on osoitettu kaksi uuden talousrakennuksen paikkaa, joiden rakennusoikeudet ovat 40 k-m² ja 80 k-m².

Kaavamuutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee yhteensä 187 k-m².



Ote kaavamuutoskartasta

Havainnekuva kaava-alueesta



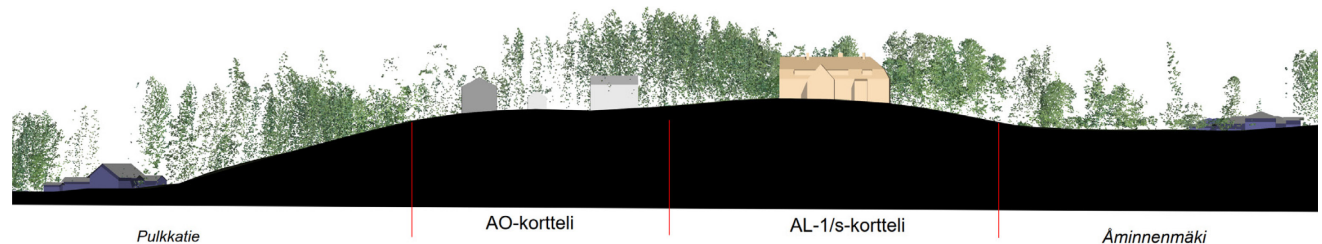
Alustava viitesuunnitelma, joka esittää yhden mahdollisen tavan toteuttaa alue kaavan mukaisesti.

Uusien pientalojen rakentamistavan ohjaus ja arvokkaan kartanoympäristön huomiointi

Uusien pientalojen rakentamistavan ohjauksen osalta keskeisintä on ollut varmistaa, että ne jäävät alisteisiksi kartanon päärakennukselle.

Äminnen kartanon päärakennus sijaitsee mäen harjalla. Kaavaratkaisussa on uusi rakentaminen päärakennusta alemmalle tasolle ja riittävän etäälle kartanosta ja pihapiirin keskeisistä osista. AO-korttelin ja kartanon päärakennuksen väliin on kaavassa osoitettu alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Tämä puustoinen vyöhyke rajaa erityisesti kartanon pihaa ja erottaa sen uudisrakentamisesta. Lisäksi AO-korttelin reunassa on alueen osa, joka tulee istuttaa puilla ja pensaille, mikä entisestään lisää kasvillisuuden määrää kartanon ja uudisrakentamisen välissä.

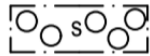
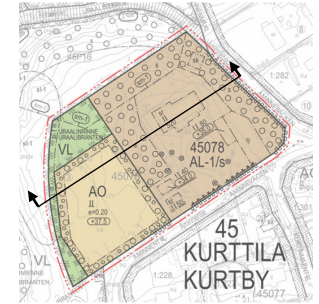
Alueleikkaus (koillinen-lounas) kaava-alueesta osoittaa, että kartanon päärakennus on rakennettu mäen laelle ja se säilyy myös uudisrakentamisen myötä hallitsevassa asemassa. Kartano on kuvassa ruskealla värillä, uudet kaavamuutoksen mukaiset pientalot vaaleanharmaalla ja olemassa olevat muut rakennukset ovat tummanharmaalla. Vasemmassa reunassa Pulkkatien varren asuinrakennuksia ja oikeassa reunassa näkyy Äminnenmäki-nimisen tien varren asuinrakennuksia.



Lisäksi kaavassa on määrätty, että uusien pientalojen vesikaton ylin sallittu korkeusasema on +37,5, jotta varmistetaan, että uudisrakentaminen ei ole liian korkeaa suhteessa suojeltuun Äminnen kartanon päärakennukseen. Myös kartanon pihalle osoitettujen uusien talousrakennusten ylin korkeusasema on rajattu, jotta ne eivät nousisi pihapiirissä liian hallitsevaan asemaan.

Puustoinen suojavyöhyke, maastonmuodot ja uudisrakentamisen korkeutta ohjaavat kaavamääräykset ovat keskeisimmät elementit ja keinot, jotka varmistavat, että kartanon päärakennus säilyy jatkossakin alueella maisemaa hallitsevassa asemassa ja, että uudisrakentaminen on sille alisteista. Seuraavilla sivuilla on tarkempia kuvia, jotka havainnollistavat kartanon ja uusien pientalojen välistä etäisyyttä ja korkeussuhteita sekä pientalojen korkeutta suhteessa kartanoon.

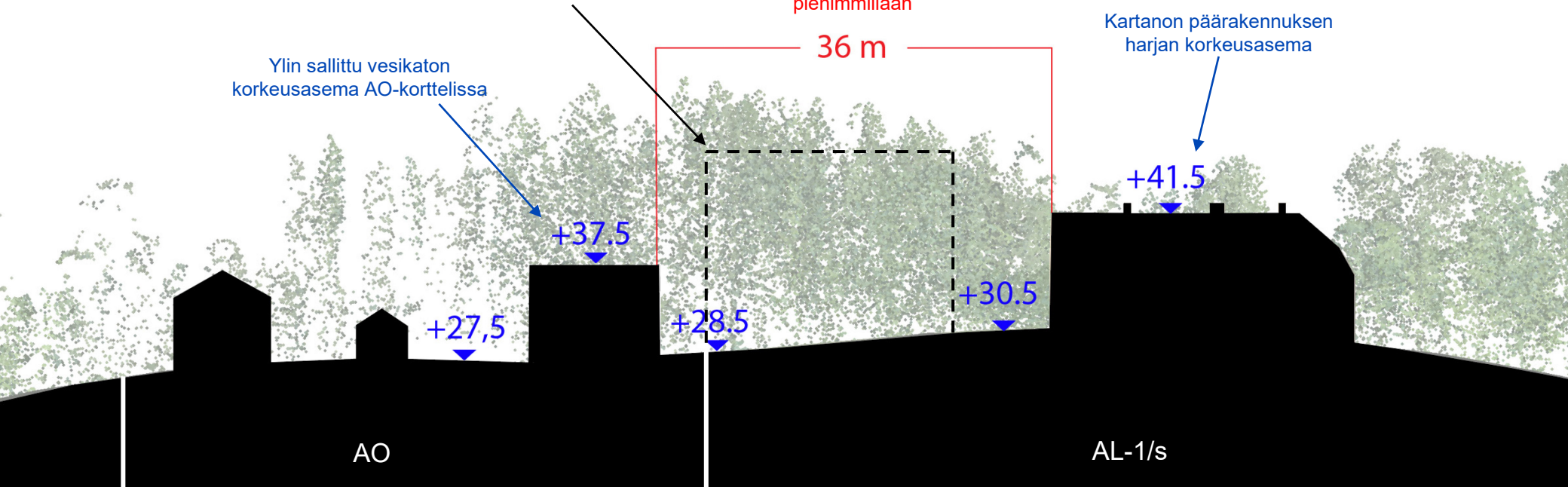
Uusien pientalojen etäisyys ja korkeus suhteessa kartanon päärakennukseen ja pihapiiriin



Säilytettävä alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

Kartanon päärakennuksen päädyn ja uudisrakentamisen välinen etäisyys pienimmillään

Ylin sallittu vesikaton korkeusasema AO-korttelissa

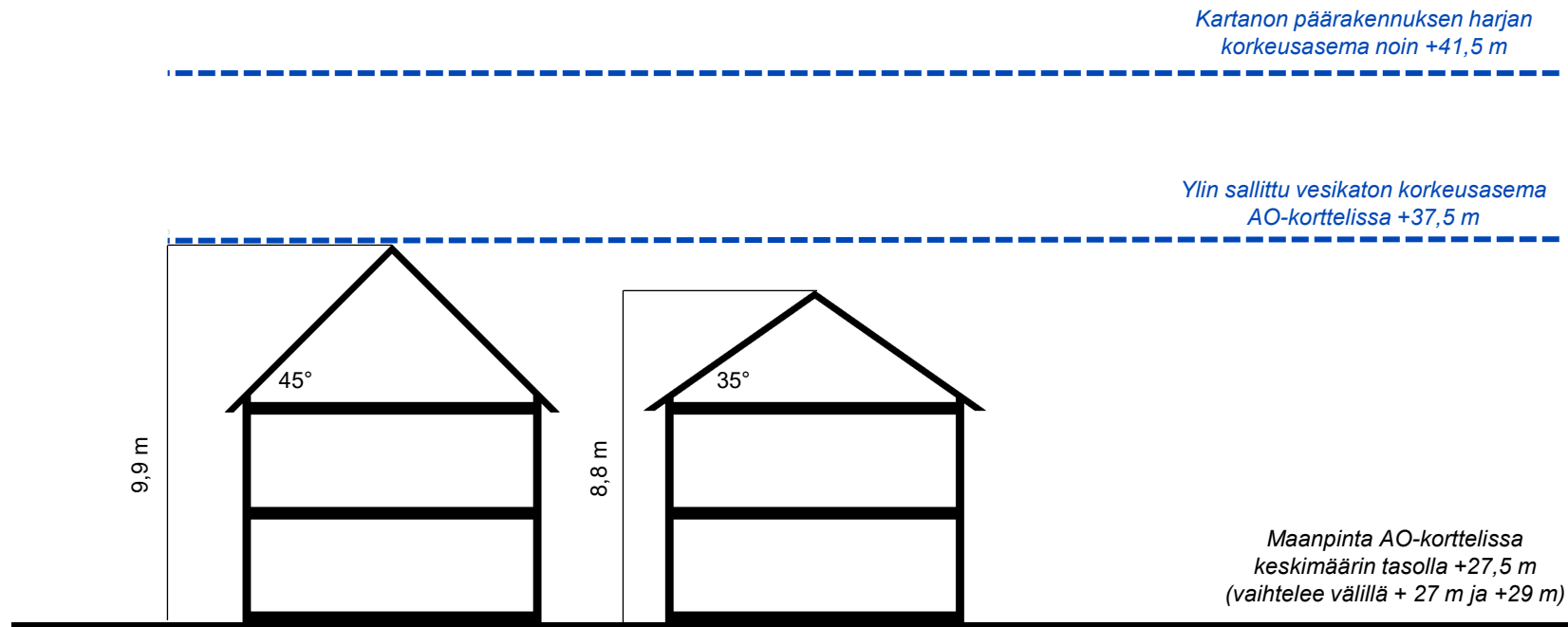


Uusien pientalojen korkeus

Kaavassa on määrätty uudet pientalot kaksikerroksisiksi, jotta rakennusten peittopinta-ala jää mahdollisimman pieneksi ja siten varmistetaan, että pihat jäävät riittävän väljiksi ja vehreiksi.

AO-korttelissa on määrätty rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta (+37.50), jotta varmistetaan, että uudisrakentaminen ei ole liian korkeaa suhteessa suojeltuun Åminnen kartanon päärakennukseen.

AO-korttelissa maanpinta on suurin piirtein +27 m ja +29 m välisellä tasolla, joten käytännössä uudet asuinrakennukset voivat olla enintään noin 9–10,5 metriä korkeita riippuen siitä, mihin kohtaan korttelia ne sijoittuvat.



AO-korttelin rakentamisen tapa on sovitettu lähialueen rakentamisen tapaan

AO-korttelissa tavoitteena on ollut ohjata rakentamista niin, että se noudattaa lähialueen rakentamisen tapaa ja soveltuu alueen luonteeseen. Lähialueella ei ole tunnistettavissa selkeää yhtenäistä rakentamisen tapaa vaikkakin suurin osa lähialueen rakennuksista on melko uusia ja rakennettu 2000-luvun puolella. Seuraavalle sivulle on koostettu valokuvia lähialueen rakennuskannasta.

Lähikortteleissa asemakaavassa on määrätty vain rakennusten kerrosluvusta (asuinrakennusten on oltava kaksikerroksisia). Kattomuodosta ei ole määrätty, mutta suurin osa lähialueen rakennuksista on kuitenkin toteutunut harjakattoisina. Rakennusten sijoittumisesta tai suuntaamisesta tonteilla ei ole määrätty ja lähialueella rakennukset sijoittuvat tonteille melko vapaasti eivätkä noudata mitään tiettyä koordinaatistoa.

Lähialueen kaavoissa ei ole määrätty julkisivumateriaaleista ja lähialueen rakennusten julkisivuissa on käytetty niin puuta (yleisin materiaali), rappausta kuin tiiltäkin. Kartanon pihapiiriin kuuluva vanha autotallirakennus on muurattua punatiiltä. Myös julkisivuväreissä on paljon vaihtelua tummista hyvinkin vaaleisiin sävyihin. Käytetyt vesikattomateriaalit vaihtelevat myös tummasta pellistä (yleisin) punaiseen tiilikatteeseen. Kartanon päärakennuksessa on punainen peltikate, mutta aiemmin se on ollut tiilikatteinen.

Useimmissa lähialueen asuinrakennuksissa on erillinen autotalli tai piharakennus, mutta osassa autokatos tai -talli taas on rakennettu asuinrakennuksen yhteyteen.

AO-korttelia koskevat rakentamisen tapaa ohjaavat määräykset

Kaavamuutoksessa AO-korttelin rakennusten on edellytetty olevan kaksikerroksisia kuten ympäröivissäkin kortteleissa. Lisäksi niiden on oltava harjakattoisia. Muuten rakennusten tapaa tai materiaaleja ei ole tarkemmin kaavalla ohjattu, koska alueen rakennuskanta on jo nykyisellään hyvin monimuotoista.

Lisäksi uuden rakentamisen ympäristöön sovittamisen parantamiseksi AO-korttelissa on edellytetty, että rakentaminen sovitetaan maastoon ja rakennusten ja pihojen korkeustasot sovitetaan olemassa oleviin korkeustasoihin. Kaavassa edellytetään myös, että rakentamatta jäävät tontinosat tulee säilyttää puustoisena ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Erityistä huomiota on myös kiinnitettävä tonttien rajautumiseen viereisiin viheralueisiin.

Kuvia kaava-alueen lähiympäristöstä

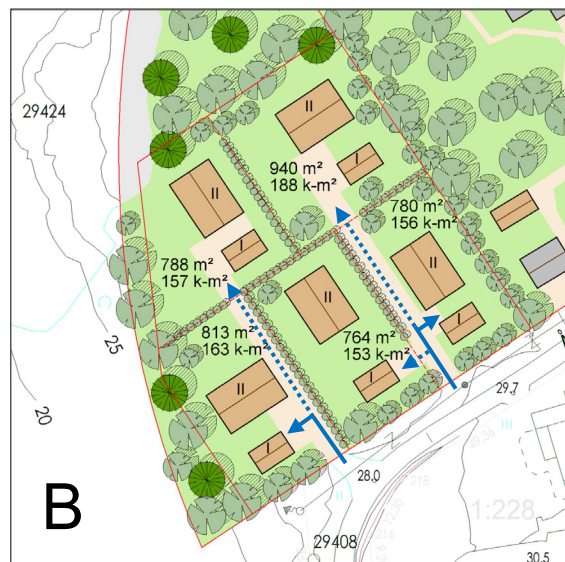


Esimerkkejä AO-korttelin jakamisesta tonteiksi ja ajoyhteyksistä pientalotonteille

Kaupungin ensisijaisena tavoitteena on korttelin jakaminen erillisiksi omakotitalotonteiksi. Tonttien määrä ja koko ratkaistaan tonttijaon laadinnan yhteydessä. AO-kortteliin ei asemakaavan muutoksessa ole laadittu tonttijaokoja, mutta korttelin mahdollisia tonttijakovaihtoehtoja on tutkittu kaavamuutoksen laadinnan yhteydessä.

Kaavamuutoksen laadinnan yhteydessä mahdollisia tonttijaokoja on tutkittu niin, että tonteille saadaan järjestettyä ajoliittymät sopivaan kohtaan Äminnentietä ja niin, että yhden tontin kautta on ajoyhteys korkeintaan kahdelle toiselle tontille. Oheisissa kuvissa on esitetty mahdollisia vaihtoehtoja AO-korttelin jakamiseksi tonteiksi ja niiden ajoyhteysjärjestelmäksi.

Jos kortteli jaetaan viideksi tontiksi, on kunkin tontin koko noin 814 m² ja rakennusoikeus olisi tuolloin noin 163 k-m² per tontti. Tämä vastaa myös lähiympäristön toteutuneiden tonttien kokoa.



→ Ajo tontille
 ... → Ajo tontille toisen tontin kautta