

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.08.2022 § 107

§ 107

## **Uudismaankulma, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 711901, 82. kaupunginosa Perusmäki**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Miettinen Juha  
Tuominen Annika  
Vuorinen Kati  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Yleiskaavapäällikkö Leino Essi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Uudismaankulman osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 711901,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 31.8.2022 päivätyn Uudismaankulma - Nymarkshörnet asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7444, 82. kaupunginosassa Perusmäki, alue 711901,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on käyttötarkoituusmerkintää muuttamalla ja rakennusoikeutta maltillisesti korottamalla saada rakentamaton liikerakennusten tontti (KL) palvelurakentamisen (P) eli hoivakodin käyttöön. Rakennusoikeus nousee noin 300 k-m<sup>2</sup>, mikä mahdollistaa riittävän kokoisen hoivakodin rakentamisen. Rakennustehokkuus on e=0.40, mikä vastaa laskennallisesti rakennusoikeutta 1 513 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Uudismaankulma - Nymarkshörnet, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7444, käsittää korttelin 82036, 82. kaupunginosassa Perusmäki, alue 711901.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 27.10.2021.

### Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Perusmäen alueella, Perusmäen puistotien ja valmisteilla olevan Gobbäckantien risteyksessä.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kortteli 82036. Se on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi, jonka lisäksi ½ osaa suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Rakentamisen laskennallinen tehokkuus on  $e=0.32$  (rakennusoikeus 1 200 k-m<sup>2</sup>).

Suunnittelualue on nykyisin rakentamatonta, osittain puustoista ja osittain puoliavointa ympäristöä. Alueen läpi kulkee vanha tieura, joka toimii tällä hetkellä polkuna.

Alueen itäpuolella on selvitystarve mahdollisesti pilaantuneesta maaperästä. Suunnittelualueetta ympäröi kahdelta sivulta katu, pohjoisessa Perusmäen puistotie ja idässä rakenteilla oleva Gobbäckantie. Kiinteistön eteläpuolella on asuinpientalojen alue. Näiden väliin suunniteltu jalankulku- ja pyörätie on toistaiseksi rakentamatta.

Suunnittelualueen länsipuoli on puustoista, ja vehreää aluetta, joka laajentuu Kannonnokka- ja Uudismaanpuisto-nimisiin viheralueisiin.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaava Uusimaa-kaava 2050:n Helsingin seudun vaihekaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Kohdemerkinnällä osoitetaan keskusten ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen ohella ensisijaisesti maankäytön kehittämisen alueet. Näiden vyöhykkeiden maankäytön tehostamisella ja tiivistämisellä pyritään luomaan nykyistä paremmat edellytykset monipuolisille lähipalveluille, ja lyhyille asiointimatkoille kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

Espoon pohjoisosien yleiskaavassa (osa I) alue on osoitettu asuinpientaloille, joka on merkitty AP-kirjaimin. Alueella sallitaan lisäksi työtilojen rakentaminen edellyttäen, että ne eivät aiheuta haittaa asumiselle.

Hyväksytyllä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavalla suunnittelualue on asuntovaltaista aluetta A3. Tätä aluetta kehitetään pientalovaltaisena asuinalueena. Aluetta kehitetään asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena.

Alueella on voimassa 711900 Perusmäki -asemakaava (hyväksytty 28.11.2007). Asemakaavan korttelin 82036 tontilla 1 sijaitseva suunnittelualue on siinä osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Rakennusoikeutta kyseisellä tontilla on 1 200 k-m<sup>2</sup> ja sen saa sijoittaa yhdelle rakennusosalalle. Rakennus saa olla enintään 1-kerroksinen, mutta ½ ensimmäisen kerroksen alasta saa käyttää ullakon tasolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 18.10.2021. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 30.11.2021 mennessä. Mielipiteitä saatiin 18 kappaletta. Lausuntoja ja kannanottoja saatiin kolme kappaletta.

Saapuneessa mielipiteessä kiinnitettiin huomiota mm. Perusmäestä puuttuviin lähipalveluihin, toivottiin tehokkaampaa julkista liikennettä, pelättiin hoivakodin muuttumista päihdekäyttäjien asuntolaksi sekä katsottiin, ettei rakennusoikeuden nosto ole tontilla tarpeen.

Kannanotoissa ja lausunnoissa ei tuotu esiin mitään huomautettavaa.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavan muutos koskee korttelin 82036 tonttia 1, joka on korttelin ainoa tontti. Alueen käyttötarkoituksmerkintä muuttuu liikerakennusten korttelialueesta (KL) palvelurakentamisen korttelialueeksi (P-1), jolle saa sijoittaa hoivakodin. Tontin rakennusoikeutta nostetaan 1 200 k-m<sup>2</sup>:stä noin 1 500 k-m<sup>2</sup>:iin (e=0.40). Tontilla on yksi rakennusala, jolle saa rakentaa enintään 2-kerroksisen hoivakodin. Tontin läntiseen osaan sijoittuu puilla ja pensailla istutettava alue sekä hulevesien viivytämiseen ja puhdistamiseen varatun rakenteen osa. Tontin itäiseen osaan sijoittuu kiinteistön tonttiliittymä sekä pysäköintipaikat.

### **Mitoitus**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 3 782 m<sup>2</sup>.

Rakentamisen tehokkuusluku on  $e=0.40$ , joka vastaa laskennallisesti rakennusoikeutta 1 513 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 313 k-m<sup>2</sup>.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 10.12.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 50 % ja kuulutuskustannuksista 1/2.

### **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 ilman liitteitä: hakija
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Ympäristösuojelun palvelualue, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Uudenmaan ELY, lausuntopyyntö
- Operaattorit (Elisa Oyj, Telia, DNA), lausuntopyyntö
- Caruna Oyj, lausuntopyyntö
- HSY, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

- |   |   |
|---|---|
| 1 | 711901 Uudismaankulma mielipiteiden yhteenveto ja vastineet                   |
| 2 | 711901 Uudismaankulma lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

#### **Oheismateriaali**

- ei julkaista, 711901 Uudismaankulma alkuperäiset mielipiteet
- 711901 Uudismaankulma kaavaselostus
- 711901 Uudismaankulma asemakaava