

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.11.2022 § 147

§ 147

Ätorp, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 630412, 63. kaupunginosa, Järvenperä

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

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Ätorpin asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 630412,

2
hyväksyy 17.8.2022 päivätyn ja 23.11.2022 muutetun Ätorp asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7440, 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 630412.

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 1 600 euroa, sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 2 200 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Keskustelun aikana Finström Nevanlinnan kannattamana teki seuraavan hylkäysehdotuksen: ”Esitän kaavan hylkäämistä. Asemakaavan muutos kohdistuu alueeseen mikä sijaitsee Kuninkaantien varrella, rajoittuen koillisosastaan Träskändan kartanon puistoalueeseen (luonnonsuojelualue). Läheisyydessä virtaa Espoonjoen vesistöön kuuluva valtakunnallisesti arvokas Glimsinjoki. Myös joen vastarannalla on luonnonsuojelualue. Kaupunginmuseon lausunnonkin mukaan asemakaavan muutos ei turvaa alueen arvokkaita kulttuuriympäristöarvoja.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty asian hylkäämistä koskeva ehdotus ja asiasta on äänestettävä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestys ehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat hylkäysehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 9 ja EI ääniä 3. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9)

äänellä kolmea (3) vastaan päättäneen asian esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

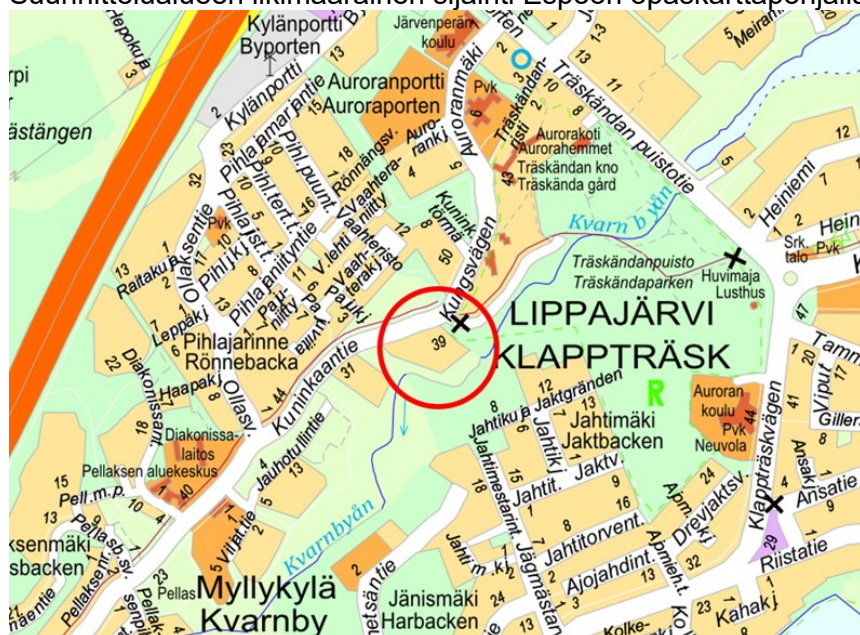
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on rakennusoikeutta nostamalla mahdollistaa kiinteistölle yhden asuinrakennuksen lisärakentaminen. Rakennusoikeus nousee 90 k-m², jolloin suunnittelualan tehokkuus nousee tasolle $e=0.16$.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Åtorp, asemakaavan muutos, piirustusnumero 7440, käsittää osan korttelista 63035, 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 630412.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 9.6.2021.

Alueen nykytila

Suunnittelualue on pientalotontti, jolla sijaitsee kaksi asuinrakennusta. Toinen näistä on rakennettu vuonna 1947 ja sen koko on 115 k-m², ja toinen on rakennettu vuonna 1982 ja sen koko on 91 k-m². Suunnittelualueen pinta-ala on 4 006 m². Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 344 k-m².

Suunnittelualue on yhden tontin kokoinen alue, joka kuuluu neljän tontin muodostamaan kortteliin. Korttelin rakennustehokkuus vaihtelee $e=0.10\dots 0,16$ välillä. Tontti sijaitsee Kuninkaantien varrella, rajoittuen

koillisosastaan Träskändan kartanon puistoalueeseen (luonnonsuojelualue). Läheisyydessä virtaa Espoonjoen vesistöön kuuluva valtakunnallisesti arvokas Glimsinjoki. Myös joen vastarannalla on luonnonsuojelualue, Jahtimetsän lehtopurolaakso.

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 kävelen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

Espoon pohjoisosien yleiskaavassa (osa I) alue on osoitettu asuinpientaloille (AP). Kiinteistöön rajautuu koillisosassa luonnonsuojelualueen reuna sekä kaakkois- ja eteläpuolella virkistysalue.

Kaava-alue oli osa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava-alueita, joka jätettiin hyväksymättä vuonna 2021. Alueen yleiskaavaratkaisu valmistellaan osana vireillä olevaa Espoon yleiskaava 2060:tä. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

Alueella on voimassa 630409 Pihlajarinne muutos -asemakaava (hyväksytty 14.11.2012). Asemakaavan korttelissa 63035 tontilla 3 sijaitseva suunnittelualue on siinä osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Lisämerkinnällä /s on määriteltä, että kyseessä on kulttuurihistoriallisesti ja luonnonarvoiltaan tärkeä alue, jolla kaikki rakentamistoimenpiteet sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin. Rakennusoikeutta on korttelialueella 550 k-m².

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 17.8.2022. Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 5.9.-4.10.2022. Nähtävilläoloaikana jätettiin kaksi muistutusta ja saatiin kuusi lausuntoa ja kannanottoa.

Muistutukset saapuivat suunnittelualueen naapurustosta. Niissä kiinnitettiin huomiota muun muassa luonnonarvojen ja tulvariskin huomioimiseen, rakennusoikeuden korkeaan määrään, rakennusten lukumäärään sekä maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.

Lausunnoissa ja kannanotoissa merkittävimmän palautteen lähetti Espoon kaupungin museo. Kaupungin museo kiinnitti erityistä huomiota siihen, että rakennusoikeuden nostaminen on ristiriidassa alueen kulttuuriympäristöarvojen ja niitä turvaavien asemakaavamääräysten kanssa, koska rakentamistoimenpiteet edellyttäisivät tontin muokkaamista. Kaupungin museo ei puolla kaavamutoksen hyväksymistä.

Annettujen kannanottojen, lausuntojen ja muistutusten perusteella asemakaavan kaavaehdotukseen tehtiin nähtävilläolon jälkeen seuraavat muutokset:

- Itäisemmän rakennusalan suurin sallittu asuntojen lukumäärä laskettiin kolmesta kahteen (3 => 2).

- Itäisemmän rakennusalan kerrosluku tulee ehdottomasti olla kaksi (II).
- Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee korttelin 63035 tonttia 3, jonka käyttötarkoituksimerkintä säilyy erillispientalojen korttelialueena, joka on kulttuurihistoriallisesti ja luonnonarvoiltaan tärkeä alue (AO/s). Tontin rakennusoikeutta nostetaan 550 k-m²:stä 640 k-m²:iin, joka vastaa laskennallisesti tehokkuutta e=0.16. Tontilla on kaksi rakennusala, joista läntisemmälle sallitaan yksi asuinrakennus ja osoitetaan rakennusoikeutta 200 k-m². Itäisemmälle rakennusalueelle sallitaan kaksi asuinrakennusta ja rakennusoikeutta osoitetaan 440 k-m². Rakennusoikeuden määrän muutos koskee vain tontin itäisempää rakennusala. Kyseisen rakennusalan koko pienenee hivenen.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 4 006 m².
Kokonaiskerrosala on 640 k-m², joka vastaa laskennallisesti tehokkuutta e=0.16.
Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 90 k-m².

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 28.6.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

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
- 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.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.08.2022 § 98

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Åtorpin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 630412,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.8.2022 päivätyn Åtorp asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7440, 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 630412,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 630412 Åtorp muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 630412 Åtorp lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti §147

Oheismateriaali

- 630412b Åtorp asemakaava
- 630412 Åtorp kaavaselostus