

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2022 § 159

§ 159

Kuitinkatu, vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue VK3004, 22. kaupunginosa, Olari

Valmistelijat / lisätiedot:

Malila Anni

Mäkelä Salla

Hietämäki Tuuli

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy 16.5.2022 päivätyn ja 8.12.2022 muutetun Kuitinkatu - Kvisgatan asemakaavan vaiheittaisen muutoksen, piirustusnumero 7415, 22. kaupunginosassa (Olari), alue VK3004.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

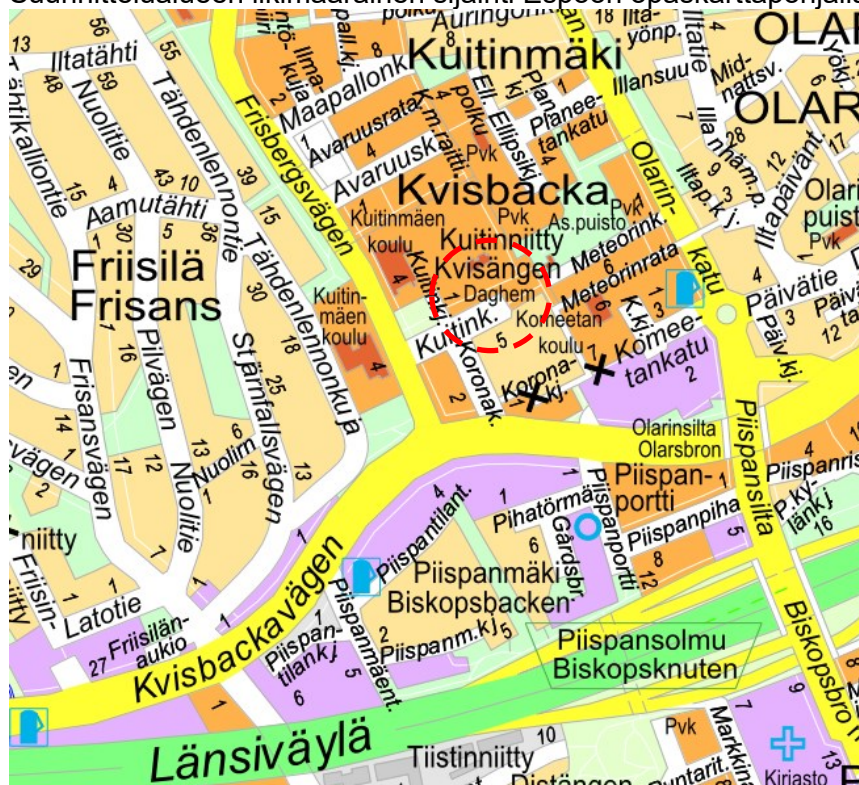
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Vaiheittaisella asemakaavamuutoksella muutetaan korttelin 22115 pysäköintimääräyksiä nykyisten laskentaohjeiden mukaiseksi.

Muutoin nykyinen voimassa oleva Kuitinmäki II ja Kuitinmäki II D 322100- asemakaava määräyksineen jää voimaan.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kuitinkatu - Kvisgatan, vaihteittainen asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7415, käsittää korttelin 22115, 22. kaupunginosassa (Olari), alue VK3004.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on tullut alueen maanomistajalta.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 1.11.2021 päivättyllä kuulemiskirjeellä, jossa osallisille varattiin tilaisuus mielipiteen esittämiseen MRA 30 §:n mukaisesti.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Kuitinmäessä, Olarin kaupunginosassa, lähellä Friisinkalliontien ja Kuitinmäentien risteystä. Suunnittelualueeseen kuuluu kortteli 22115 (os. Kuitinkatu 2–6) kokonaisuudessaan.

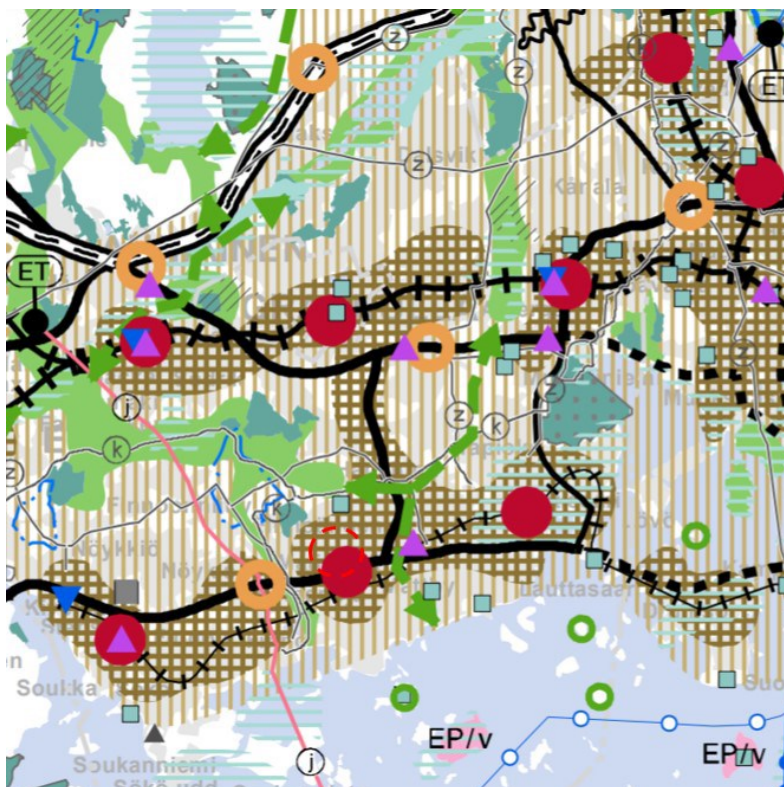
Kortteli rajautuu etelästä Kuitinkatuun ja idästä Kuitinmäenraittiin. Korttelin pohjoispuolella sijaitsee Kuitinmäenkoulu ja -kenttä.

Kortteli 22115 on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK37). Korttelissa on neljä 1970-luvun loppupuolella valmistunutta kerrostaloa, joista kaksi on kuusikerroksisia ja kaksi kahdeksankerroksisia. Korttelin 22115 autopaikat on sijoitettu viereisessä korttelissa 22118 olevalle AP6-tontille.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

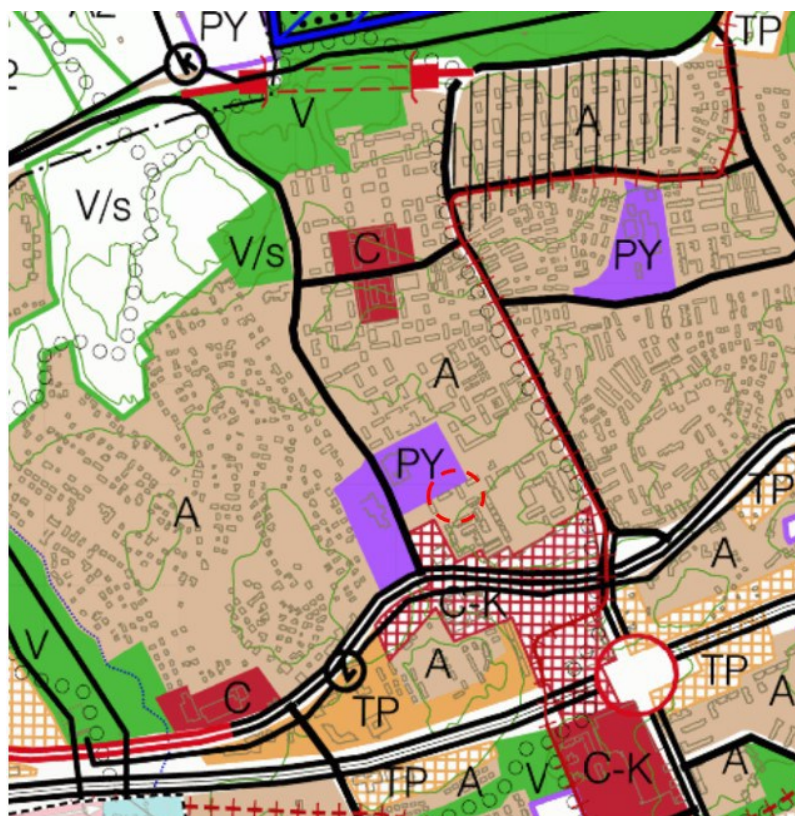
Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa 2050-maakuntakaava. Kaavamuutosalue on merkitty Uusimaa 2050-kaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi.

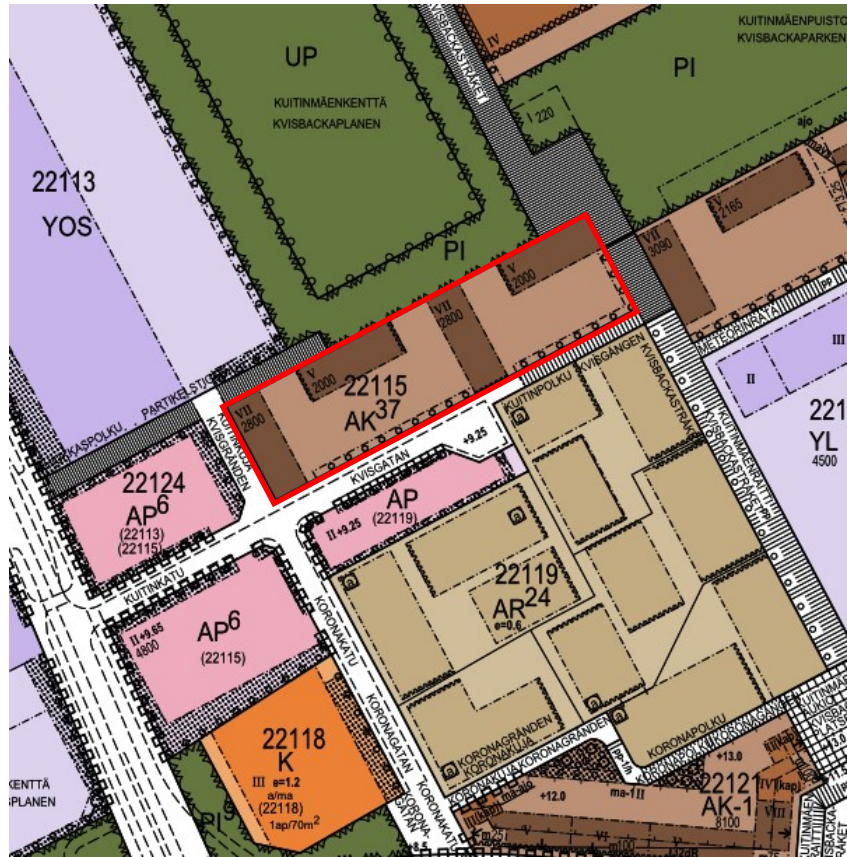


Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, jossa asemakaavamuutosalue sijoittuu säilyvälle asuntoalueelle (A).



Asemakaava



Alueella on voimassa ympäristöministeriön 20.08.1980 hyväksymä Kuitinmäki II ja Kuitinmäki II D 322100-asemakaava.

Alue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK37), jolla autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin kerrosalan 80 neliötä kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka kutakin asuntoa kohti. Autopaikat on sijoitettava a- tai a/ma-paikoille, AP-tonteille tai ATP-korttelialueelle.

Asemakaavamääräyksessä on kuitenkin mahdollistettu lykkäyksen myöntäminen autopaikkojen toteuttamiseen niin, että asunnoille on tarvinnut toteuttaa rakentamisen yhteydessä 80 % asemakaavan edellyttämistä autopaikoista.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 16.5.2022. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 30.5.-13.6.2022.

Vaiheittaisesta asemakaavan muutosehdotuksesta ei jätetty muistutuksia nähtävilläoloaikana.

Nähtävilläolon jälkeen pysäköintiä koskeviin määräyksiin tehtiin tarkistus. Kaavamääräyksiin lisättiin määräys autopaikkojen sijoittamisesta LPA-kortteliin ja liikuntaesteisten autopaikkojen sallimisesta asuinkorttelien pihuille. Lisäys vastaa voimassa olevan asemakaavan periaatetta sijoittaa autopaikat a- tai a/ma-paikoille, AP-tonteille tai ATP-korttelialueelle.

Asemakaavan muutos

Vaiheittaisella asemakaavamuutoksella muutetaan korttelin 22115 pysäköintimääräystä nykyisten laskentaohjeiden mukaiseksi. Kaavamääräyksessä AK-korttelille vaaditaan autopaikkoja vähintään yksi autopaikka 110 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa kutakin asuntoa kohden. Valtion tukemien, 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntojen kohdalla autopaikkojen vähimmäismäärää voidaan vähentää 20 prosentilla. Autopaikat on sijoitettava LPA-kortteliin. Asuinkorttelien piholle saa sijoittaa ainoastaan liikuntaesteisten autopaikkoja.

Autopaikkoja koskevien määräysten lisäksi asemakaavaan lisätään määräys pyöräpysäköinnistä. Asuinkortteleissa pyöräpysäköintiä tulee toteuttaa vähintään yksi pyöräpaikka 30 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 2 pyöräpaikkaa asuntoa kohden. Kaikki pyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloissa tulee osoittaa tilaa lyhytaikaista pyöräpysäköintiä varten.

Muutoin nykyinen voimassa oleva Kuitinmäki II ja Kuitinmäki II D 322100- asemakaava määräyksineen jää voimaan.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei vaiheittaiseen asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Perittävät maksut

Kaupunki ei tule MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskuluja.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY

Oheismateriaali

- VK3004b Kuitinkatu kaavaselostus
- VK3004b Kuitinkatu vaihekaava