

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2022 § 160

§ 160

Malm, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 521304, 45. kaupunginosa Kurttila

Valmistelijat / lisätiedot:
Nuotio Johanna

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Malmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 521304,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 8.12.2022 päivätyn Malm asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7373, 45. kaupunginosassa Kurttila, alue 521304,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

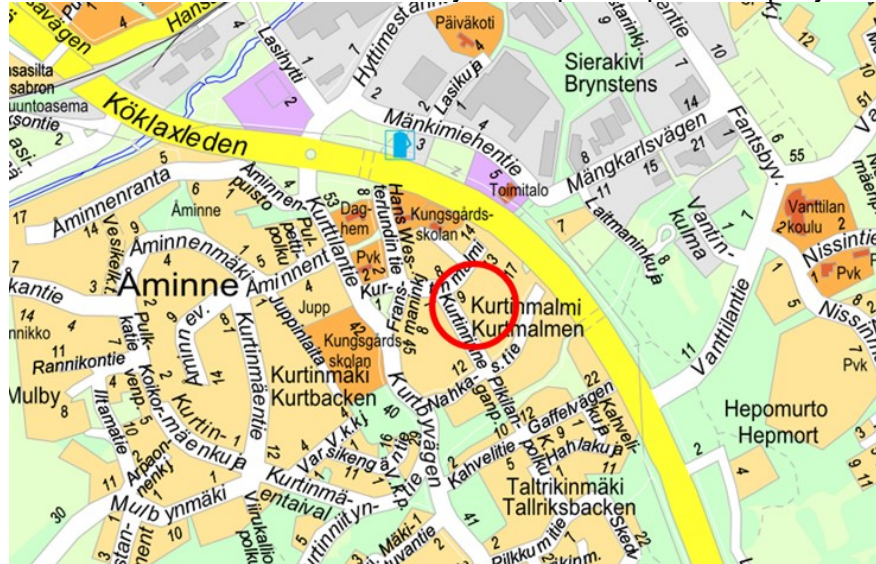
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin 45103 tontille 5 samankaltainen pientalorakentaminen kuin ympäröivillä tonteilla on. Tontti on jaettu ja lohkottu niin, että sille on osoitettu rakennusoikeutta, mutta sopivaa rakennusala, jolle rakennusoikeuden voisi sijoittaa, ei ole. Tontilla sijaitsee vanha, purkukuntoinen puuhuvila, jolle on osoitettu säilytettävän rakennuksen rakennusala sekä talousrakennukselle osoitettu rakennusala. Asemakaavan muutoksella osoitetaan tontille rakennusala erillispientalorakentamiselle viereisiä tontteja vastaavalla tehokkuudella. Kaavamääräyksillä kiinnitetään huomiota piha-alueiden vehreyteen.

Kaavamuutosalueen koko on 1 725 m². Rakennusoikeuden määrään ei tule muutosta, sillä tontin rakennusoikeus on osoitettu sille aiemmin tehdyssä tonttijaossa.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Malm, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7373, käsittää osan korttelia 45103, 45. kaupunginosassa Kurttila, alue 521304.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja 31.1.2021 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 12.5.2021.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Kurttilassa Kurtinmalmin kylämaaisella pientaloalueella. Suunnittelualue käsittää korttelin 45103 tontin 5, jolla sijaitsee säilytettävä asuinrakennus. 1½-kerroksinen hirsirakennus on rakennettu 1900-luvulla ja on erittäin huonossa kunnossa. Asuinrakennuksen pihapiiri on villiintynyt ja hoitamaton. Suunnittelualueen ympäröiville tonteille on rakentunut asuinpienaloja 2010-luvun aikana. Suunnittelualueen kaakkoisrajalle on osoitettu naapuritontin ajotie rasiitteella.

Suunnittelualue on yksityishenkilöiden omistuksessa.

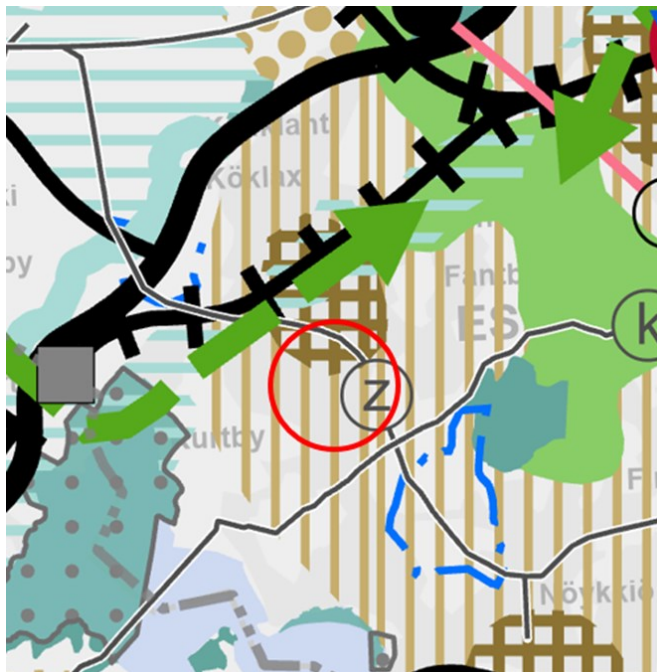
Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Suunnittelualue on Uusimaa 2050 -kaavassa osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

Ote Uusimaa 2050 -kaavasta, johon suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä:



Yleiskaava

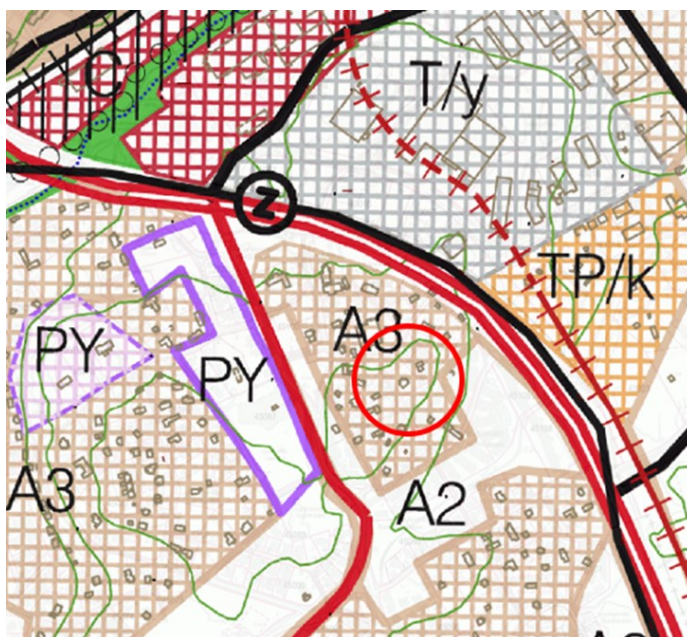
Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kehitettäväksi pientaloalueeksi (A3), jolle sijoitetaan ensisijaisesti erillispienaloja ja kytkettyjä pientaloja.

Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä, johon suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä:



Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

Asemakaava

Alueella on voimassa Kurtinmalmi 521300 -asemakaava (lainvoima 15.2.2012). Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 45103 tontin 5 alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jonka tehokkuusluku on $e=0,25$. Tontin 5 alueelle on osoitettu rakennusala säilytettävälle rakennukselle, jonka saa säilyttää sallitun rakennusoikeuden lisäksi. Alueelle on osoitettu myös alueen osa, jolle saa sijoittaa yksikerroksisia säilytys- ja jätekatoksia. Alueella saattaa olla pilaantuneita maita, joten se on tutkittava ja tarvittaessa kunnostettava ennen alueen rakentamista. Asemakaavassa määrätään lisäksi autopaikkojen määrästä, lisärakennusoikeudesta, julkisivumateriaalista, ulko-oleskelualueiden sijoittamisesta melukatveeseen, maanpinnan muokkauksesta, asuinrakennuksen huoneilman radonpitoisuudesta, tontin pinta-alasta sekä tontin korkeusasemasta ja kallistuksista. Alueelle on laadittu lisäksi korttelisuunnitelma, jota tulee ohjeellisena noudattaa.

Ote voimassa olevasta asemakaavasta, johon suunnittelualue on merkitty sinisellä rajauksella:



Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 3.5.2021. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 21.6.2021 mennessä.

Mielipiteitä jätettiin yhteensä seitsemän kappaletta, joista yksi on alueen asukkaiden allekirjoittama yhteinen mielipide. Yhteisessä mielipiteessä on 33 allekirjoittajaa, jotka ovat kaavamuutosalueen rajanaapureita ja lähistön asukkaita. Osa yhteisen mielipiteen allekirjoittaneista henkilöistä jätti lisäksi oman mielipiteensä erikseen.

Mielipiteissä nostettiin esille historiallisen rakennuksen hoitamattomuus, alkuperäisen Kurtinmalmi-asemakaavan tavoitteet sekä kaupunkikuvan, kylämäisyyden ja alueen historian säilyminen. Mielipiteissä tuotiin esille lisäksi kaavamuutoksen liikennevaikutukset, korttelisuunnitelman vastaisuus, rakennusoikeuden määrä ja jakautuminen sekä kaavamuutoksen käynnistämisen edellytykset. Usean allekirjoittajan

jättämässä yhteisessä mielipiteessä esitettiin, että mikäli kaavamuutos on välttämätön, alueelle tulee alkuperäisen asemakaavan tavoitteiden toteutumisen vuoksi toteuttaa pihapiiriltään, ulkomuodoltaan ja kooltaan nyt purettavaksi esitettyä rakennusta vastaava uudisrakennus, eikä tehostaa aluetta useilla uusilla pientaloilla. Eräissä mielipiteissä todetaan, että yksi omakotitalo tai paritalo soveltuu alueelle, mutta ei sen enempää.

Lähialueen asukkaiden huoli erityisesti vehreyden häviämisestä huomioidaan kaava-muutoksessa. Kaavamääräykset ovat vähän ympäröiviä tontteja tiukempia, jotta vehreitä alueita säästyisi enemmän kuin alueen uudisrakentamistonteilla on viime aikoina ollut tapana. Rakentaminen pakotetaan kahteen kerrokseen piha-alueiden maksimoimiseksi, ja pysäköintipaikat tulee jäsennellä istutuksin. Kadun varteen osoitettu istutettavan alueen osa poikkeaa ympäröivistä alueista siten, että se tulee istuttaa puin ja pensain. Niin sanotulla ”perinteisellä” istutusalueen määräyksellä pelkkä nurmikko täyttäisi kaavamääräyksen, mutta tässä tapauksessa on päätetty määrätä istutuksista tiukemmin.

Lausuntoja ja kannanottoja saatiin yksi kumpaakin, Espoon kaupunginmuseolta ja Caruna Espoo Oy:ltä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute vaikutti suunnitteluun edellä kuvatulla tavalla, eli alueen vehreyden säilymiseen on kiinnitetty erityistä huomiota.

Asemakaavan muutosehdotus

Suunnittelualue osoitetaan kokonaisuudessaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaavakartalla osoitetaan rakentamiselle väljä rakennusala, mutta rakentaminen pakotetaan kahteen kerrokseen, jotta piha-alueille ja vehreydelle jää enemmän tilaa. Tehokkuusluvaksi osoitetaan $e=0,25$, joka on sama kuin muilla saman korttelin AO-tonteilla.

Kadun reunaan osoitetaan istutettavan alueen osa, joka tulee istuttaa puin ja pensain. Määräyksellä tavoitellaan vehreämpää ilmettä kadun varteen kuin pelkällä istutettavan alueen osan määräyksellä, jolloin jo pelkkä nurmikko täyttäisi kaavamääräyksen.

Alueella on mahdollisesti pilaantuneita maita, jotka tulee tutkia ja tarvittaessa kunnostaa ennen rakentamista. Uudisrakentamisessa julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, ja asuinrakennusten perustamisessa huoneilman radonpitoisuus ei saa ylittää ohjearvoja. Ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa melukatveeseen.

Tontin haastavan korkomaailman ja alueen vehreyden säilyttämisen vuoksi määrätään, että tontin korkojen suunnittelussa tulee huomioida viereisen kadun korkotasot, tontilla tulee välttää jyrkkiä pengerryksiä, ja tonttikorot tulee liittää luontevasti ympäröivään maastoon. Mahdolliset maastoluiskat tulee istuttaa.

Pysäköintialueet tulee jäsennellä puu- ja pensasryhmin ja jaksotella enintään neljän auton jaksoihin. Määräyksellä pyritään lisäämään tonttivihreää. Lisäksi määrätään vaadittavien auto- ja pyöräpaikkojen lukumääristä.

Kaavassa määrätään myös lisärakennusoikeudesta ja hulevesien käsittelystä. Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma ensimmäisen

asemakaavan (Kurtinmalmi 521300) yhteydessä, jota tulee ohjeellisenä noudattaa.

Suunnittelualan eteläreunaan jätetään rakennusalan ulkopuolinen alue, jolla kulkee koillispuolisen tontin ajorasite. Ajorasitetta on lähes mahdotonta järjestää muuta reittiä, eikä sen alueelle siksi ole tarpeen osoittaa rakennusala.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia. Voimassa olevan asemakaavan ja sille tehdyn tonttijaon kesken on ristiriita, eikä kaavanmukaista rakennusoikeutta ole mahdollista toteuttaa muodostetulle tontille ilman kaavan muuttamista.

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
- Espoon kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- 1 521304 Malm mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 521304 Malm lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 521304a Malm määräykset
- 521304a Malm asemakaava
- 521304a Malm ajantasakaava
- 521304a Malm havainnekuva
- 521304 Malm kaavaselostus