

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.04.2023 § 53

§ 53

Kalustekartano, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 710707, 82. kaupunginosa Perusmäki

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Tuominen Annika
Keskisaari Ville
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 26.4.2023 päivätyn Kalustekartano - Kalustekartano asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7471, 82. kaupunginosassa Perusmäki, alue 710707,

2
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on nostaa maltillisesti rakennusoikeutta ja muuttaa tontin käyttötarkoitusta siten, että se mahdollistaa varastorakennuksen muuttamisen paljon tilaa vaativan tavaran kiertotalousmyymäläksi.

Kaava-alueen liikerakennusten korttelialueen kaavamerkintää (KL) muutetaan siten, että se sallii paljon tilaa vaativan erikoistavaran ja sen toimialaan liittyvien oheistuotteiden vähittäiskaupan suurmyymälän (KM-1). Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Alueen rakennustehokkuus nousee $e=0,25$:stä $e=0,28$:aan (10 300 k-m²).

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kalustekartano - Kalustekartano, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7471, käsittää osan korttelia 82007 82. kaupunginosassa Perusmäki, alue 710707.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallisille lähetetyllä, 14.11.2022 päivättyllä, valmisteluaineiston kuulemiskirjeellä.

Alueen nykytila

Suunnittelualue kuuluu liikerakennusten korttelialueeseen. Tontilla 49-82-7-2 sijaitsee Vepsäläisen huonekalumyymälä sekä varasto. Alueella on kolme suurta rakennusta, jotka on kulkuyhteyksin yhdistetty toisiinsa. Kyseiset liike- ja varstorakennukset on rakennettu vuosien 1971 ja 1997 välisenä aikana. Alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta 94 k-m². Tontilla on lisäksi asfaltoitua pysäköinti- ja huoltopihaa.

Alueella on istutettua rakennetun ympäristön kasvillisuutta.

Suunnittelualueen ympäristö on pääosin teollisuus-, varastointi- ja paljon tilaa vaativan kaupan liiketontteja. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat Juvankartanontien pohjoispuolella ja suunnittelualueen pohjoispuolella. Lähimpiin päivittäistavarakauppoihin Niipperissä on matkaa vajaa yksi kilometri.

Liikenteellisesti pääreitti suunnittelualueelle on tontin länsipuolelta, Minttupellon kautta, joka risteää Juvankartanontieltä. Toinen tonttiliittymä on alueen koillisnurkassa suoraan Juvankartanontieltä.

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 teollisuuden ja varastoinnin alueeksi (T). Alueella voidaan sallia myös suuria varasto- ja myyntitiloja vaativaa alueelle soveltuvaa kauppaa.

Hyväksytyllä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavalla suunnittelualue on elinkeinoelämän aluetta (TP). Aluetta kehitetään monipuolisten työpaikkatoimintojen, paljon tilaa vaativan kaupan sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman tuotantotoiminnan ja varastoinnin alueena.

Alueella on voimassa 710700 Koskelo II -asemakaava (hyväksytty 16.7.1990). Asemakaavan korttelin 82007 tontilla 2 sijaitseva suunnittelualue on siinä osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Rakennustehokkuus kyseisellä tontilla on $e=0.25$ ja sen saa sijoittaa yhdelle rakennusosalalle. Rakennukset saavat olla enintään 2-kerroksisia.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Kuulemiskirje on valmistunut 14.11.2022. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 12.12.2022 mennessä. Suunnitelmaan ei jätetty yhtään mielipidettä tai lausuntoa.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksella tontti osoitetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran ja sen toimialaan liittyvien oheistuotteiden vähittäiskaupan suurmyymälän (KM-1). Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Tontin koko on noin 3,6 hehtaaria ja sille osoitetaan rakennusoikeutta 10 300 k-m². Tämä vastaa laskennallisesti rakennustehokkuutta $e=0,28$. Tontin rakennusoikeus nousee noin 1 200 k-m².

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 8.12.2022 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 maankäytösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: hakija
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottoopyyntö
- Ympäristösuojelun palvelualue, kannanottoopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, lausuntopyyntö
- Uudenmaan ELY, lausuntopyyntö
- Caruna Oyj, lausuntopyyntö
- HSY, lausuntopyyntö

- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Oheismateriaali

- 710707a Kalustekartano asemakaava
- 710707 Kalustekartano asemapiirros
- 710707 Kalustekartano kaavaselostus