



213/10.02.03/2021

521304

Malm

Asemakaavan muutos

45. kaupunginosa Kurttila

Osa korttelia 45103

Muutetaan vahvistuneita asemakaavoja:

Aluenumero 521300 Hyväksytty 13.12.2010

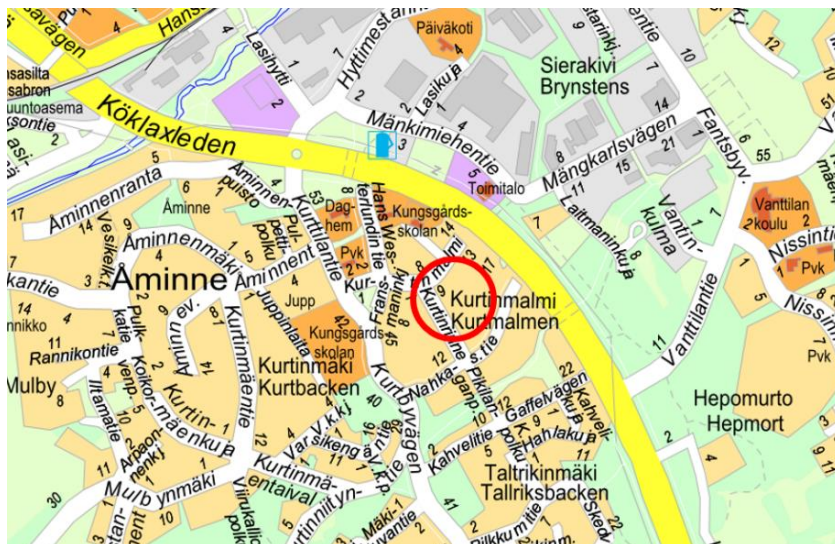
Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7373.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kurttilassa osoitteessa Kurtinrinne 4a.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



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.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Johanna Nuotio

Puh. 043 825 5221

johanna.nuotio@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	5
1.1	Alueen nykytila	5
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	5
1.3	Suunnittelun vaiheet	5
2	Lähtökohdat	5
2.1	Maakuntakaava	5
2.2	Yleiskaava	6
2.3	Asemakaava	7
2.4	Rakennusjärjestys	8
2.5	Tonttijako	8
2.6	Rakennuskiellot	8
2.7	Pohjakartta	9
2.8	Maanomistus	9
2.9	Maaperä	9
2.10	Rakennettu ympäristö	10
2.10.1	Yhdyskuntarakenne	10
2.10.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva	10
2.10.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	10
2.10.4	Palvelut	10
2.10.5	Yhdyskuntatekninen huolto	10
2.11	Liikenne	10
2.11.1	Ajoneuvoliikenne	10
2.11.2	Jalankulku ja pyöräily	11
2.11.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	12
2.11.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	12
2.12	Luonnonolosuhteet	12
2.13	Suojelukohteet	13
2.13.1	Malmin talo	13
2.13.2	Arkeologinen kulttuuriperintö	14
2.14	Ympäristön häiriötekijät	14
3	Asemakaavan tavoitteet	14
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	14
4.1	Yleisperustelut	14
4.2	Mitoitus	15
4.3	Maankäyttö	15
4.3.1	Korttelialueet	15
4.4	Liikenne	16
4.4.1	Ajoneuvoliikenne	16
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily	16
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	17
4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	17
4.5	Luonnonympäristö	17
4.6	Suojelukohteet	17
4.7	Ympäristön häiriötekijät	18
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	18
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	18

5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	18
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	18
5.4	Vaikutukset liikenteeseen	19
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	19
6	Asemakaavan toteutus.....	19
6.1	Rakentamisaikataulu	19
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	19
6.3	Sopimukset.....	19
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	20
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	20
7.1.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....	20
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	20
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	20
7.2	Kaavaehdotus.....	21
7.2.1	Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus.....	21
7.2.2	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	23
7.2.3	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	23
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	24
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	24
7.5	Käsittelyvaiheet	24

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Havainnekuva

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, kaavan nimi ja aluenumero.

Selvitykset

- Hirsirungon kunto- ja rakennetutkimus – Kurtinrinne 4a, Ramo Pro Oy, 20.8.2020
- Liikennemeluselvitys Kurtinrinne 4 A Espoo, Taratest, 1.10.2021
- Arkeologinen tarkkuusinventointi muinaisjäännöksellä Kurtbacka/Kurtby Malm, Mikroliitti Oy, 24.11.2021

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Kurttilassa Kurtinmalmin kylämäisellä 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 asuinpientaloja 2010-luvun aikana. Suunnittelualueen kaakkoisrajalle on osoitettu naapuritontin ajotie rasiitteella.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

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.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Asemakaavan muutosta ovat 31.1.2021 hakeneet alueen maanomistajat ja heidän edustajansa. Kaavamuutos tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 12.5.2021.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty 3.5.2021 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

2 Lähtökohdat

2.1 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 Uusimaa-kaavan 2050.

Suunnittelualue on Uusimaa 2050 -kaavassa osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.



Ote Uusimaa 2050 -kaavasta, johon suunnittelualan likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

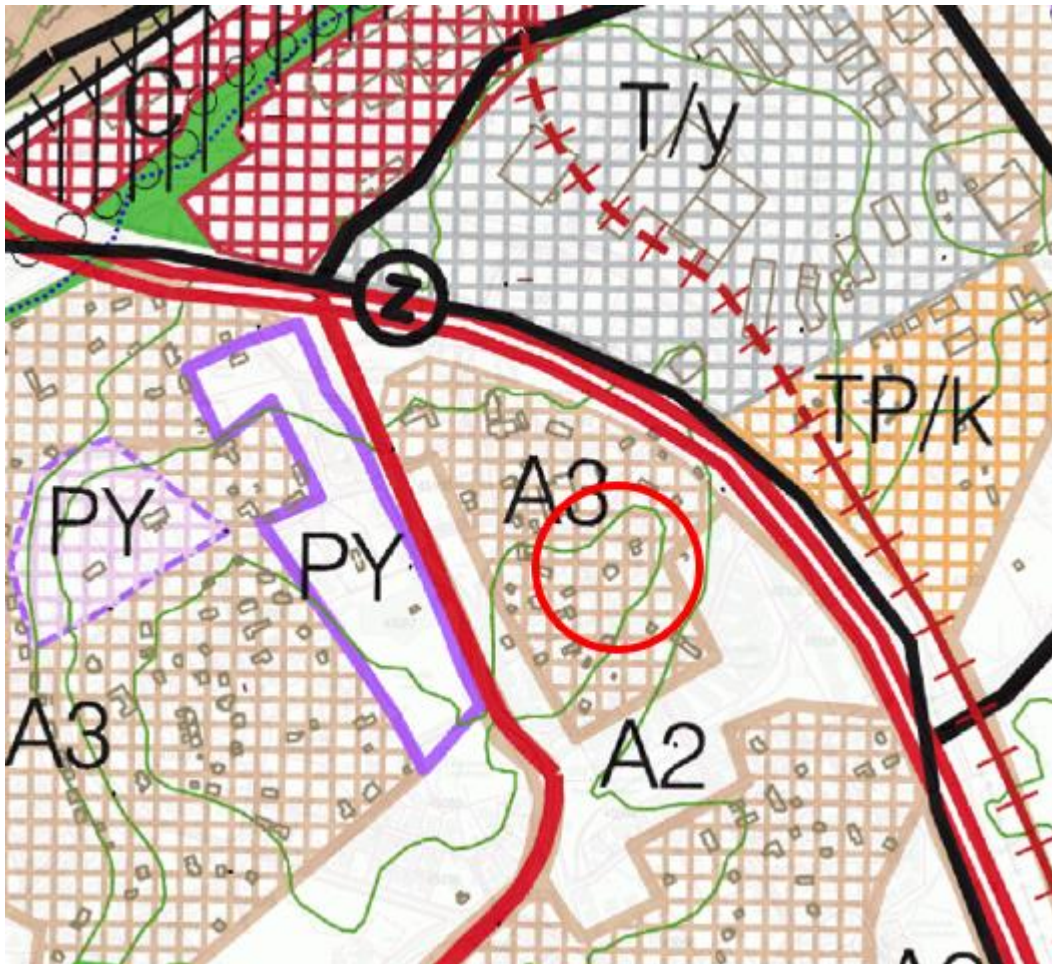
2.2 Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

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



Ote Espoon yleiskaavayhdistelmästä, johon suunnittelualan likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

2.3

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 ohjeellisenä noudattaa.



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

2.4 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.5 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

2.6 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.7 Pohjakartta

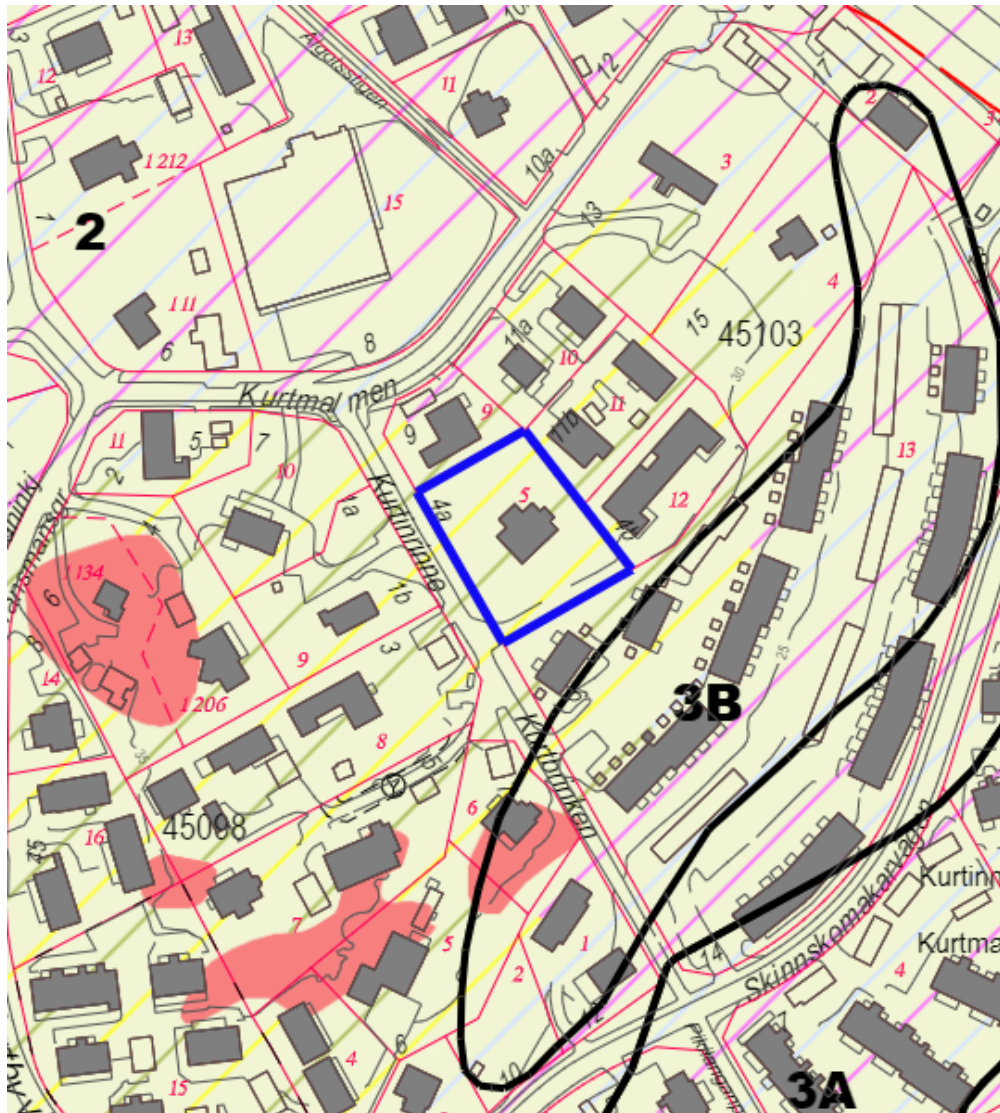
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.8 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

2.9 Maaperä

Suunnittelualueella kitkamaalajin päällä on alle kolmen metrin kerros hiekkaa ja so-
raa. Alueen rakennettavuus on luokkaa 2, normaalisti rakennettava.



Maaperä- ja rakennettavuusluokituskartta, johon suunnittelualue on merkitty sinisellä rajauksella.

Kurtinrinteen alueella on ollut aiemmin linja-autovarikkotoimintaa sekä kasvihuonetoimintaa, joiden vuoksi on mahdollista, että alueen maaperä on osittain pilaantunutta.

2.10 Rakennettu ympäristö

2.10.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu yhdyskuntarakenteessa pientalovaltaiseen taajamaan, joka sijaitsee alle kilometrin päässä Kaukalahden juna-asemasta.

2.10.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

Alueella on pääasiassa pientaloja, sekä omakotitaloja että pari- ja rivitaloja. Kaupunkikuva on väljä ja melko vihreä, ja kadut ovat kapeahkoja tontti- ja kokoojakatuja.

2.10.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alue on asuinrakennusvaltaista, mutta noin sadan metrin päässä on joitakin liiketiloja, kuten autokorjaamo ja ravintola.

2.10.4 Palvelut

Alle 500 metrin säteellä suunnittelualueesta sijaitsee Kungsgårdsskolanin ruotsinkielinen koulu ja kaksi päiväkotia. Kaukalahdenväylän itäpuolella Vanttilassa ja junaradan pohjoispuolella Kaukalahdessa koulu- ja päiväkotipalveluja on lisää. Lisäksi Kaukalahdessa on muitakin lähipalveluja Kurttilaa monipuolisemmin.

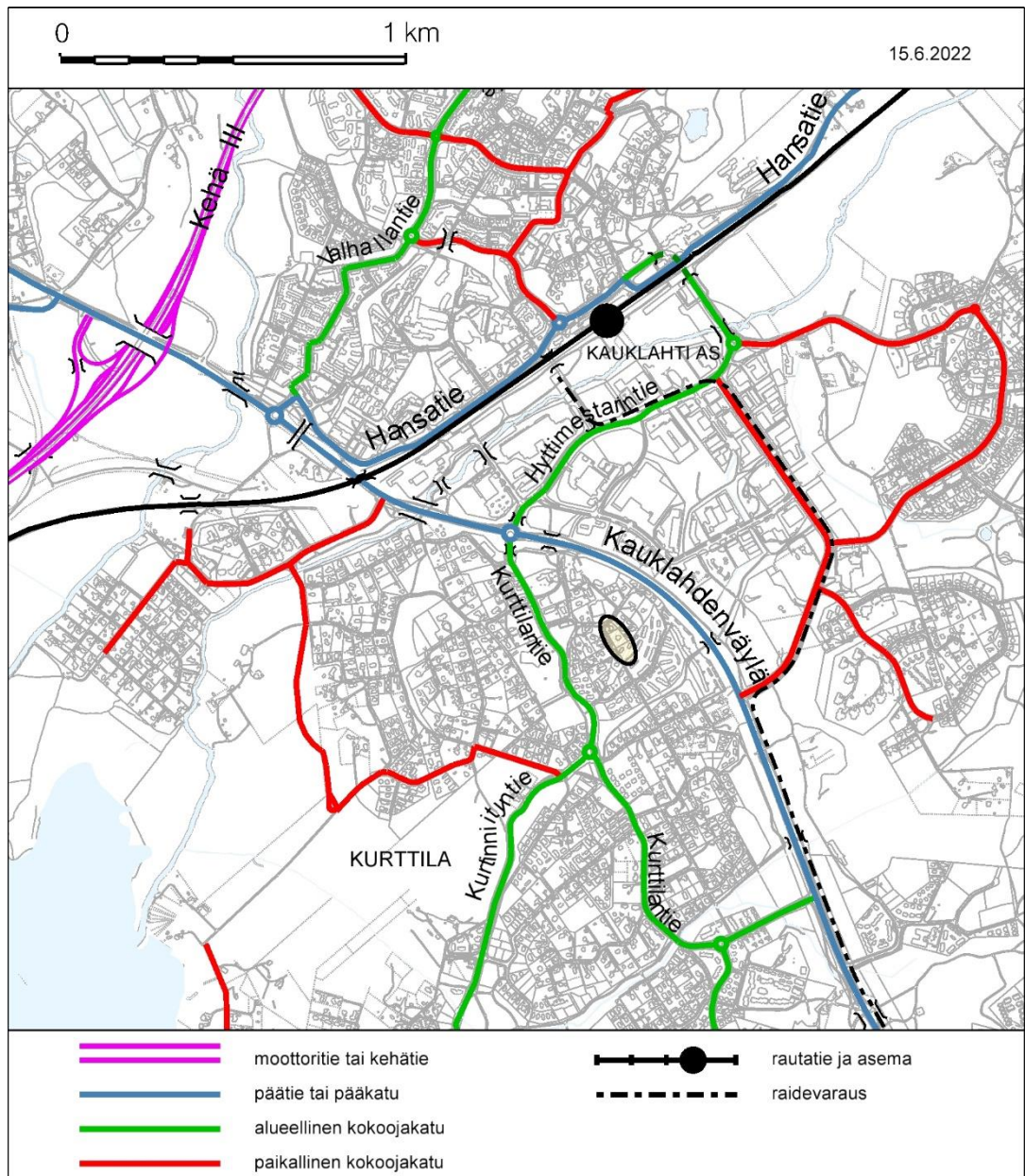
2.10.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Kurttilan alueella on valmis kunnallistekniikka ja sähköverkko.

2.11 Liikenne

2.11.1 Ajoneuvoliikenne

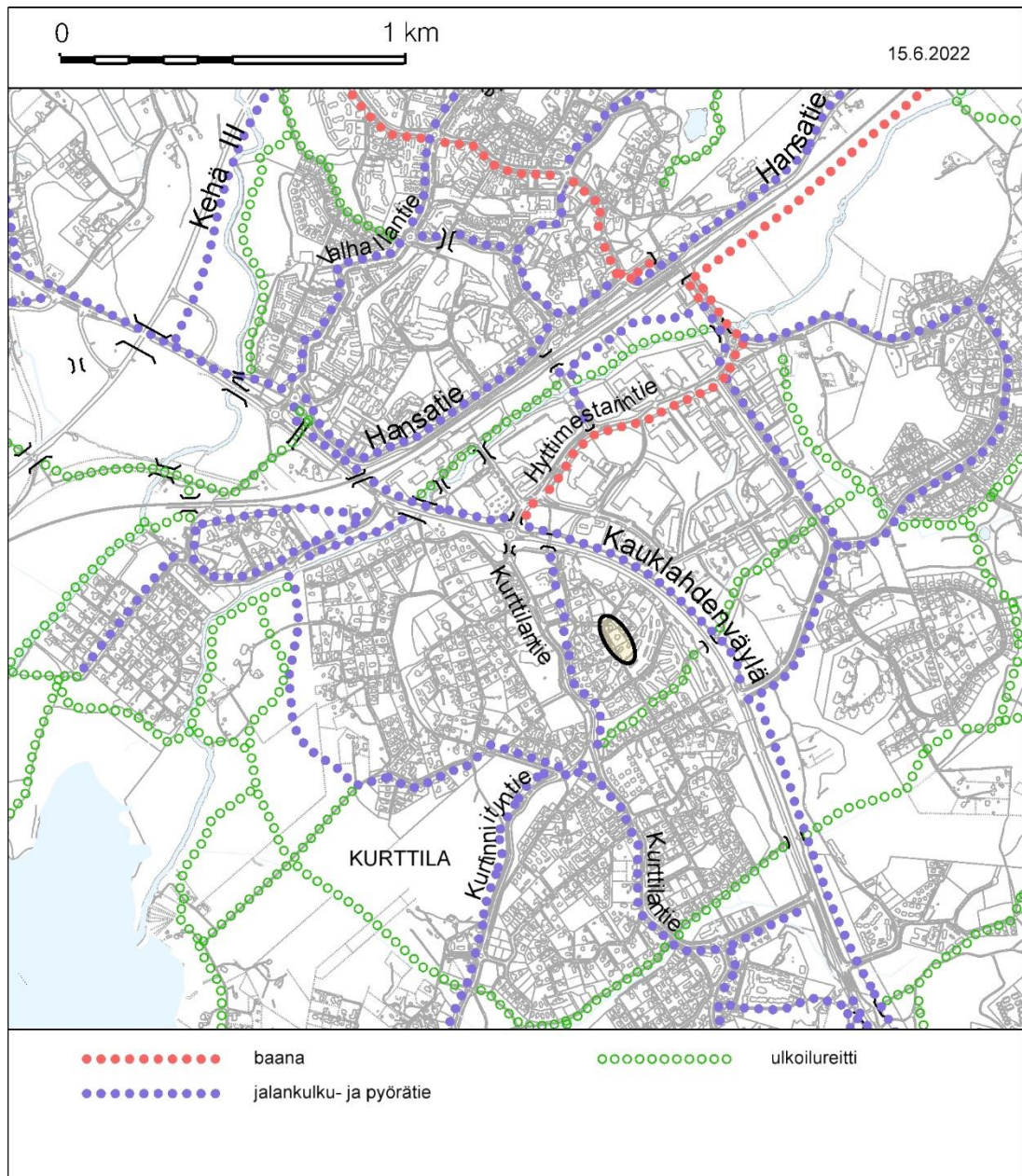
Alue liittyy liikenneverkkoon Kurtinrinne- ja Kurtinmalmi-nimisten tonttikatujen sekä Kurttilantie-nimisen alueellisen kokoojakadun kautta. Kurtinrinne ja Kurtinmalmi ovat vähäliikenteisiä tonttikatuja. Liikennemäärä Kurttilantiellä on 1 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kurtinmalmin ja Kurttilantien välinen liittymä on valo-ohjaamaton.



Kuva: Ajoneuvoliikenteen ja raideliikenteen tavoiteverkko alueella. Suunnittelualue on merkitty kellertävällä soikiolla.

2.11.2 Jalankulku ja pyöräily

Kurtinrinne on lyhyt päättyvä tonttikatu, jolla jalankulku ja pyöräily tapahtuu ajoradalla. Kurtinrinne on osa pidempää pohjoiseteläsuuntaista jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä. Kurtinrinteen ja Kurtinmalmin risteyksessä on jalkakäytävä Kurtinmalmin eteläreunassa. Fransmanninkujasta länteen jalkakäytävä muuttuu yhdistetyksi jalankulun ja pyöräilyn yhteydeksi. Kurttilantien varressa kulkee pyöräilyn pääreitti ja Kauklahtenväylän itäpuolella pyöräilyn seutureitti.



Kuva: Pyöräilyn tavoiteverkko alueella. Suunnittelualue on merkitty kellertävällä soikiolla.

2.11.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Nykytilassa asuinrakennus on asumaton. Ajo tontille tapahtuu tontin luoteisnurkasta Kurtinrinteeltä.

2.11.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Kurttilantiellä noin 250 metrin päässä suunnittelualueelta. Kurttilantiellä liikennöi linja 165 (Valhalla–Matinkylä).

2.12 Luonnonolosuhteet

Suunnittelualue on vanha Kurtinmalmin kyläalueen huvila pihapiireineen, joka on nykyisellään hoitamaton ja kasvillisuudeltaan villiintynyt. Viereisten tonttien ja

rasitetien rakentaminen ovat myös reunavaikutuksiltaan merkittävästi tuhonneet puutarhaa. Alue on aiemmin ollut miljööltään vehreämpi ja puutarhamaisempi, sisältäen muun muassa omenapuita. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja tai suojeltavia kasvi- tai eläinlajeja. Tontilla ei ole maisemallisesti arvokasta puustoa. Tontin topografia on korkeampi keskeltä ja reunoilta matalampi. Nykyisiltä maastonmuodoiltaan suunnittelualueen reunat eivät liity luontevasti kahteen viereiseen tonttiin. Nykyiseltään hulevettä imeytetään ja viivytetään tontin viherpintaan ja avoimeen maaperään. Alueen oleva puusto ja viherpinta suojaa aluetta paahteelta ja lämpösaarekeilmiöltä. Vähäinen oleva puusto vähentää hieman myös tuulisuutta.

2.13 Suojelukohteet

2.13.1 Malmin talo

Suunnittelualueella sijaitsee vanha puuhuvila, joka tunnetaan muun muassa nimillä Malmin talo ja Sacklénin huvila. Rakennus on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty säilytettäväksi (sä). Merkinnän avulla on pyritty säilyttämään Kurtinmalmin kyläalueen historiallisia kerrostumia ja varmistamaan kylämiljööseen kuuluvan rakennuksen ja pihapiirin säilyminen sekä ehkäisemään kylämiljöön ja uudisrakentamisen välille muodostuvaa jyrkkää rajapintaa.

Huvilarakennus on valitettavasti päässyt niin huonoon kuntoon, että se on kunto- ja rakennetutkimusraportin (Ramo Pro Oy, 2020) perusteella todettu korjauskelvottomaksi. Tutkimuksessa todetaan: ”Johtopäätöksenä on, että tutkittu rakennus ei ole käyttökunnossa eikä korjattavissa kohtuullisin kustannuksin. Laajoista korjaustoimista huolimatta rakenteissa ovat homekasvustot muodostavat sisäilmariskin, jota ei voida luotettavasti ja kattavasti poistaa. - - Rakennuksen korjaaminen asuinkuntoon ei ole mahdollista, sillä kosteus ja homekasvustot ovat rakenteissa ja niitä ei saada poistettua kohtuullisin kustannuksin. Rakennuksen rakenteet tulisi ilmatiiiviksi kapseloinnilla, jolloin hirsitalon hengittävyys estyy. Korjattunakin rakennus muodostaa terveystarvian riskin.” Näin ollen rakennukselle on myönnetty purkulupa 13.4.2021.

Purkulupamenettelyssä kuultiin Espoon kaupunginmuseota. Kaupunginmuseo kommentoi rakennuksen purkamista antamissaan alustavissa kannanotoissa seuraavasti: ”Koska kuntotutkimus on tehty rakenteita avaten ja se osoittaa rakennuksen olevan korjauskelvottomassa kunnossa, ei kaupunginmuseo näe tässä tapauksessa perusteita rakennuksen säilyttämiselle.”

Rakennuksen purkuluvasta pyydytyssä kannanotossaan kaupunginmuseo lausui mm.: ”Mikäli talolle annetaan purkulupa, ja sen tilalle lupa rakentaa uusi rakennus, on suotavaa, että siihen rakennetaan hahmoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään vastaava rakennus. Ennen mahdollisia rakennustöitä on tutkittava mahdollisten keskiaikaisten asutusjäännösten säilymistä tontilla.”

2.13.2 Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualue on osa historiallista kylätonttia, joten sen alueella saattaa sijaita muinaisjäännöksiä, jotka on suojeltu muinaismuistolain nojalla.

2.14 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen itäpuolella vajaan 200 metrin etäisyydellä sijaitsee Kauklahdenväylä, josta kantautuu alueelle jonkin verran liikennemelua.

3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen maanomistajille ympäristöä vastaava rakentaminen vanhan puuhuvilan osoittauduttua purkukuntoiseksi.

Kaavamutoksessa on otettu huomioon alueen asukkailta saatu palaute alueen vehreyden vähenemisestä ja huoli naapuritontin rakentamisesta. Kaavassa on pyritty määräyksin ohjaamaan vehreän pihapiirin ja väljän, pientalomaisen rakentamisen toteuttamiseen.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavamuutos tuli vireille, kun kävi ilmi, että tonttijaossa on muodostettu tontti, jolla on rakennusoikeutta mutta ei rakennusala, jolle rakentamisen voisi sijoittaa. Tonttijaossa AO-alue on jaettu useaksi erilliseksi tontiksi ja samalla muodostettu nykyinen tontti 5, jolla ei siis ole muuta rakennusala kuin säilytettävän rakennuksen ja talousrakennuksen alat. Tonttijaon yhteydessä muodostuneelle tontille 5 on kuitenkin osoitettu viereisten tonttien tavoin rakennusoikeutta tehokkuusluvun $e=0,25$ mukaisesti. Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta ei ole mahdollista sovittaa säilytettävän rakennuksen rakennusalalle.

Asemakaavaa muutetaan, jotta tontin rakennusoikeus on mahdollista hyödyntää. Vanhan puuhuvilan kuntotutkimus on osoittanut, että rakennus on korjauskelvoton, joten uusi rakentaminen suunnitellaan siitä lähtökohdasta, että vanha huvilarakennus puretaan pois. Asemakaavan muutoksella suunnittelualueelle pyritään luomaan samat rakentamismahdollisuudet kuin viereisillä AO-tonteillakin on, mutta kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan vehreämpään pihapiiriin kuin voimassa olevan asemakaavan määräyksillä on tehty.

Vehreyden säilyttämisen ja lisäämisen taustalla on suunnittelualueen naapureiden ja Kurttilan alueen asukkaiden yleisestikin esiin nostama huoli alueen vehreyden häviämisestä pientalorakentamisen tieltä. Alueella ei ole erityisen paljon viheralueiksi kaavoitettuja alueita, jolloin vehreän ja puustoisien ilmeen säilyminen on pitkälti väljän

pientaloalueen pihapiirien varassa. Rakentamisen trendinä on kuitenkin viime aikoina näkynyt ratkaisuja, joissa asuinrakennukset rakennetaan yksikerroksisina, ja piha-alueet muodostuvat pitkälti ajoteistä ja terassirakenteista, jolloin puille, pensaille ja muille istutuksille jää vain vähän tilaa. Tällä kaavamuutoksella ei ratkaista vehreyden hupenemista alueella yleensä, mutta sillä pyritään vastamaan lähinaapureiden huoleen tämän yhden tontin alueella.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 1 725 m².

Kokonaiskerrosala on 431 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a=0,25$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeuteen ei tule muutosta, sillä tontille 5 on jo tonttijaon yhteydessä osoitettu rakennusoikeutta tehokkuusluvun $e=0,25$ mukaisesti, vaikkei sille soveltuvaa rakennusala ole kaavakartalle merkitty.

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 8 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

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

Kadun reunaan ja tontin koillis- ja luoteislaidoille osoitetaan istutettavan alueen osa, joka tulee istuttaa puin ja pensain. Määräyksellä tavoitellaan vehreämpää ilmettä kuin pelkällä istutettavan alueen osan määräyksellä, jolloin jo pelkkä nurmikko täyttäisi kaavamääräyksen. Osoittamalla istutusalueet kadun varren lisäksi tontin kahdelle naapurinvastaiselle laidalle estää rakentamisen tai pysäköinnin sijoittamisen tontin rajojen tuntumaan sekä muodostaa vehreän, suojaavan vyöhykkeen molempiin suuntiin. Istutusalueet ovat neljä metriä leveitä lukuun ottamatta luoteislaidan istutusalueita, joka on kaksi metriä leveä. Kyseinen istutusalue on muita kapeampi, jotta tontin toteuttamiseen eli rakennusten, ajoteiden ja pysäköinnin sijoitteluun jää enemmän vapautta ja vaihtoehtoja.

Kurtinrinne-kadun vastaiselle istutusalueelle saa sijoittaa jäteastioita, mutta ne tulee maisemoida aidoin ja/tai istutuksin. Aitoja ja kadun varteen sijoitettavaa jätekatosta lukuun ottamatta istutusalueille ei saa sijoittaa rakennelmia. Määräyksellä pyritään estämään esimerkiksi terassien leviäminen istutettavaksi tarkoitetuille alueille.

Koska Kurtinrinteen alueella on aiemmin ollut linja-autovarikkotoimintaa sekä kasvi-huonetoimintaa, on alueella 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 jäsenellä puu- ja pensasryhmin ja jaksotella enintään kolmen auton jaksoihin. Määräyksellä pyritään lisäämään tonttivihreää ja luomaan väljää, pientalomaista kaupunkikuvaa. 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 ohjeellisena noudattaa.

Suunnittelualueen 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. Ajorasite osoitetaan ajo-merkinnällä.

Suunnittelun aikana todettiin, että tontin korkomaailman vuoksi voi olla tarpeellista, että tontilla on toinenkin ajoliittymä nykyisen rasitetien liittymän lisäksi. Erilaisten vaihtoehtojen tutkimisen myötä pystyttiin toteamaan, että vihreää piha-aluetta ei merkittävästi jää enempää jäljelle, vaikka tontin ajot tapahtuisivat vain yhden liittymän kautta. Näin ollen kaavamääräyksissä on määrätty, että tontille saa toteuttaa ajo-merkinnällä osoitetun rasitetien liittymän lisäksi toisenkin tonttiliittymän.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Tontti liittyy liikenneverkkoon jatkossakin Kurtinrinteen päättyvän tonttikadun kautta. Kaavamuutoksessa ei ole nähty tarpeelliseksi vaikuttaa tonttiliittymän paikkaan. Tontille mahdollistetaan kaksi ajoliittymää. Suunnittelualueen eteläreunaan jätetään ajorasite itäpuoleiselle tontille.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien järjestämiseen alueella.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaavassa on määrätty toteutettavan autopaikkoja 2 ap / asunto tai 1 ap / asunto, jos asunto on kooltaan enintään 60 k-m². Lisäksi pyöräpaikkoja on määrätty toteutettavan vähintään 2 pp / asunto.

Pysäköintialuet on määrätty jäseneltävän puu- ja pensasryhmin ja ne tulee jaksetella enintään 3 auton jaksoihin.

4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia julkisen liikenteen järjestämiseen alueella. Pidemmällä tähtäimellä alueiden tiivistyminen auttaa säilyttämään julkisen liikenteen palvelutason ja voi johtaa sen paranemiseen.

4.5 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen viherpinta-ala vähenee uuden rakentamisen myötä. Suunnittelualueen lounaispuolelle kadun reunaan sekä tontin koillis- ja luoteisreunoille tulee istuttaa puita ja pensaita. Suunnittelualueen reuna-alueet tulee liittää luontevasti ympäröiviin maastonmuotoihin. Maastoluiskat tulee istuttaa ja jyrkkiä luiskauksia tulee välttää. Pysäköintipaikat jaotellaan myös puu- ja pensasistutuksilla. Suunnittelualueella on huomioitu, että alueen vehreä ilme voidaan toteuttaa piha-alueella erityisesti alueelle osoitetuilla puuistutuksilla. Alueen piha-piirissä on tilaa myös muille istutuksille. Maisemallisesti vehreä ympäristö sopii Kurtinmalmin kyläalueen maisemaan.

Puuistutukset ja viherpinta-ala vähentävät paikallisen lämpösaarekeilmiön syntymistä ja puut varjostavat kuumina päivinä aluetta. Viherpintaa voidaan käyttää luonnonmukaiseen hulevesien viivytykseen ja imeytykseen, jota tulee suosia alueella.

4.6 Suojelukohteet

Asemakaavan muutoksella ei osoiteta uusia suojelukohteita. Kaavamuutoksen myötä vanhan puuhuvilan sä-merkintä (säilytettävä rakennus) poistetaan, sillä rakennus on todettu erittäin huonokuntoiseksi, eikä sen suojeluarvoja ole enää mahdollista kunnostamalla pelastaa.

Alue on tunnistettu mahdolliseksi muinaisjäännösalueeksi, minkä vuoksi suunnittelu-alueelle laadittiin arkeologinen tarkkuusinventointi (Mikroliitti Oy, 2021). Selvitys toimitettiin Espoon kaupunginmuseolle, joka totesi, ettei esteitä rakentamiselle ole. Alueelta ei löytynyt muinaisjäännöksiä, jotka olisivat aiheuttaneet kaavamääräyksiä aiheesta.

4.7 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavamuutos ei aiheuta ympäristön häiriötekijöitä. Alueella ympäristöhäiriötä aiheuttaa lähinnä Kauklahdenväylältä kantautuva liikennemelu. Kaavalla määrätään, että ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa melukatveeseen. Kaavamuutoksen mahdollistama pientalorakentaminen suojaa osaltaan lännenpuoleisia alueita melulta.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksen myötä ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön kohdistuu vain vähäisiä vaikutuksia. Suurin vaikutus on todennäköisesti alueella nyt asuvien ihmisten kokema muutos alueen kaupunkikuvassa, kun vanha puuhuvila puretaan ja sen tilalle rakentuu uutta pientalokantaa. Alueen nykyiset asukkaat todennäköisesti kokevat muutoksen jossakin määrin kielteisenä, sillä väljä, vehreä tontti muuttuu uudisrakentamisen myötä. Vaikutukset eivät kuitenkaan ole suuret, ja niihin todennäköisesti totutaan alueella ajan kanssa.

5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Alueella saattaa sen aiemmasta bussivarikko- ja kasvihuonetoiminnasta johtuen olla pilaantuneita maita, jotka tulee tutkita ja tarvittaessa kunnostaa ennen rakentamistoimenpiteitä. Pilaantuneita maita koskeva määräys löytyy jo voimassa olevasta asemakaavasta. Näiltä osin muutoksia ei siis tule verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Vaikutukset maaperään ovat vähäiset, mutta mahdollisesti nykytilannetta parantavat.

Alueella muodostuvien hulevesien käsittelystä määrätään asemakaavassa, eli vaikutukset alueen pintavesistöön ovat vähäiset, mutta myönteiset.

Ilmanlaatuun ei aiheudu vaikutuksia.

Kaavamuutoksen sallimien pientalojen rakentamista aiheutuu jonkin verran päästöjä, mutta vaikutukset ilmastoon jäävät vähäisiksi.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavamuutoksen myötä suunnittelualue muuttuu hyvin tyypilliseksi pientalotontiksi, ja vaikutukset alueen luontoon ovat vähäiset. Suunnittelualue on nykyisellään väljä ja vehreä, mikä tulee jonkin verran muuttumaan varsinkin rakentamisaikana, mutta kaavamääräyksiin pyritään vaikuttamaan tontin vehreyteen niin, että puustoa ja kasvillisuutta olisi tontilla myös rakentamisen jälkeen. Kaavamuutoksessa osoitetut vehreyttä parantavat määräykset ovat selvästi tiukempia kuin viereisillä tonteilla, joilla

vehreys onkin rakentamisen myötä hävinnyt miltei olemattomiin. Pihasuunnittelussa on hyvä huomioida suunnittelualueen historia huvilapuutarhana ja panostaa pihan vehreään monimuotoiseen ilmeeseen muutenkin kuin kaavamääräysten osalta.

5.4 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteen järjestämiseen alueella. Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 8 asukkaalla (1 asukas / 50 k-m²). Kaavamuutoksen myötä liikenne lisääntyy alueella vain vähäisesti.

Alueiden tiivistyminen auttaa säilyttämään julkisen liikenteen palvelutason alueella ja voi johtaa pidemmällä tähtäimellä palvelutason paranemiseen.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella on jonkin verran vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan. Kaavalla ei määrätä purkamaan alueella vielä sijaitsevaa vanhaa puuhuvilaa, mutta se on kuitenkin hyvin todennäköistä. Kaava mahdollistaa pientalojen rakentamisen suunnittelualueelle samalla tehokkuudella kuin viereisillä pientalotonteilla, eli uusi rakentaminen tulee kuitenkin istumaan luontevasti ympäristöönsä.

Vanhan puuhuvilan purkamisen myötä menetetään osa alueen paikallishistoriaa, mutta rakennuksesta laaditun kuntotutkimuksen mukaan korjaustoimenpiteet olisivat niin mittavia, ettei suojeluarvoja jäisi jäljelle. Espoon kaupunginmuseo on kommentoinut rakennuksen purkamista ja todennut, että kuntotutkimuksen perusteella purkamisen on perusteltua, vaikkakin valitettavaa.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Alueen rakentaminen voi alkaa, kun asemakaavan muutos saa lainvoiman.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma ensimmäisen asemakaavan (Kurtinmalmi 512300) yhteydessä.

6.3 Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Suunnittelun aikainen vuorovaikutus järjestettiin 3.5.2021 päivätyin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana ei järjestetty erillistä vuorovaikutustilaisuutta kaavan pienen koon ja vähäisten vaikutusten vuoksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaehdotuksesta jätetyn palautteen määrä oli kuitenkin odotettua suurempi.

Kaavaehdotuksesta jätetyssä palautteessa lähialueen naapurusto toivoi tapaamista, joten kaavan valmistelija, asemakaavainsinööri Johanna Nuotio ja aluearkkitehti Outi Reitmaa kävivät tapaamassa naapurustoa suunnittelualueella vapaamuotoisen keskustelun merkeissä. Paikalla oli myös yksi kaavamuutoksen hakijoista. Keskustelu sujui hyvässä hengessä, ja sen sisältö oli pitkälti samankaltainen kaavamuutoksesta jätettyjen palautteiden kanssa.

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

Nähtävilläollessa aineistossa ei esitetty useita vaihtoehtoja alueen toteuttamiselle, sillä kaavamuutoksessa on kyse yhdestä pientalotontista eikä sellaisten alueiden käytöstä ole tapana määrätä kovin tarkalla tasolla ilman erityisen hyvää syytä. Todettiin kuitenkin, että pihapiirin vehreyden mahdollisimman hyvän säilymisen kannalta on tarpeen edistää sellaista vaihtoehtoa, jossa rakentaminen pakotetaan kahteen kerrokseen. Hankkeen suunnittelija tutki lisäksi erilaisia vaihtoehtoja tontin sisäisen ajon ja pysäköinnin järjestämiseksi niin, että piha-alueille jäisi enemmän tilaa, mutta missään vaihtoehdossa piha-alueita ei saatu merkittävästi laajemmiksi niin, että kaavamääräyksen olisi ollut syytä ohjata juuri tiettyyn vaihtoehtoon.

7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 17.5.–15.6.2021, mutta sen nähtävilläoloa jatkettiin 21.6.2021 saakka, koska kaavahankkeen verkkosivu ei ollut käytettävissä 20.–24.5.2021 välisenä aikana.

7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Mielipiteitä jätettiin yhteensä 7 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

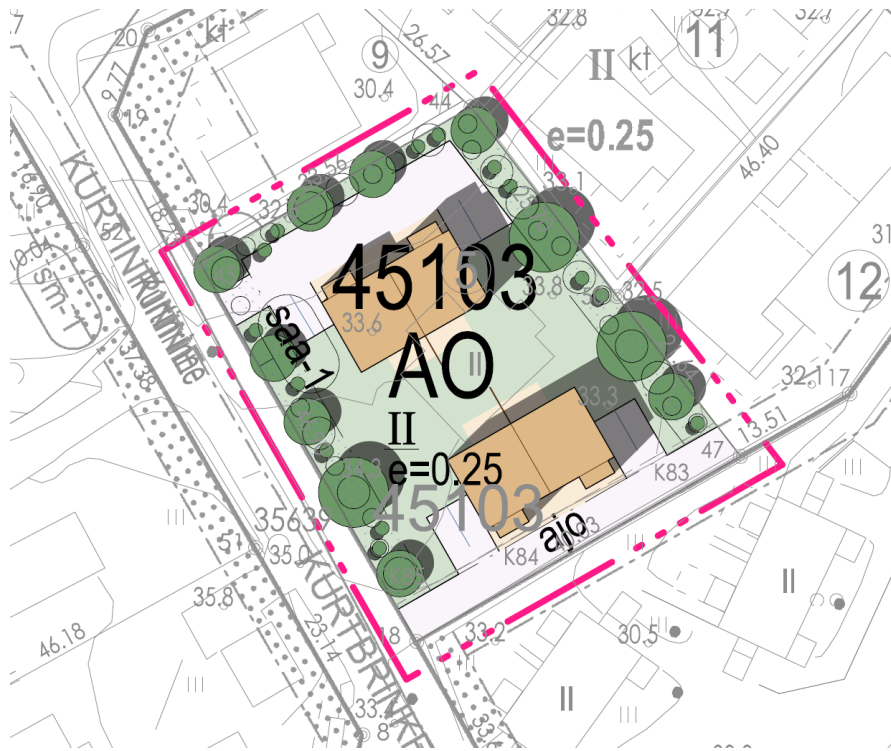
sekä kaavamuutoksen käynnistämisen edellytykset. Usean allekirjoittajan jättämässä yhteisessä mielipiteessä esitettiin, että mikäli kaavamuutos on välttämätön, alueelle tulee alkuperäisen asemakaavan tavoitteiden toteutumisen vuoksi toteuttaa pihapiiritään, ulkomuodoltaan ja kooltaan nyt purettavaksi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

Lähialueen asukkaiden huoli erityisesti vehreyden häviämisestä huomioitiin kaavaehdotusta laadittaessa. Kaavamääräykset olivat kaavaehdotuksessa vähän ympäröiviä tontteja tiukempia, jotta vehreitä alueita säästyisi enemmän kuin alueen uudisrakentamistonteilla on viime aikoina ollut tapana. Rakentaminen pakotettiin kahteen kerrokseen piha-alueiden maksimoimiseksi, ja pysäköintipaikat tuli jäsenellä 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 päätettiin määrätä istutuksista tiukemmin.

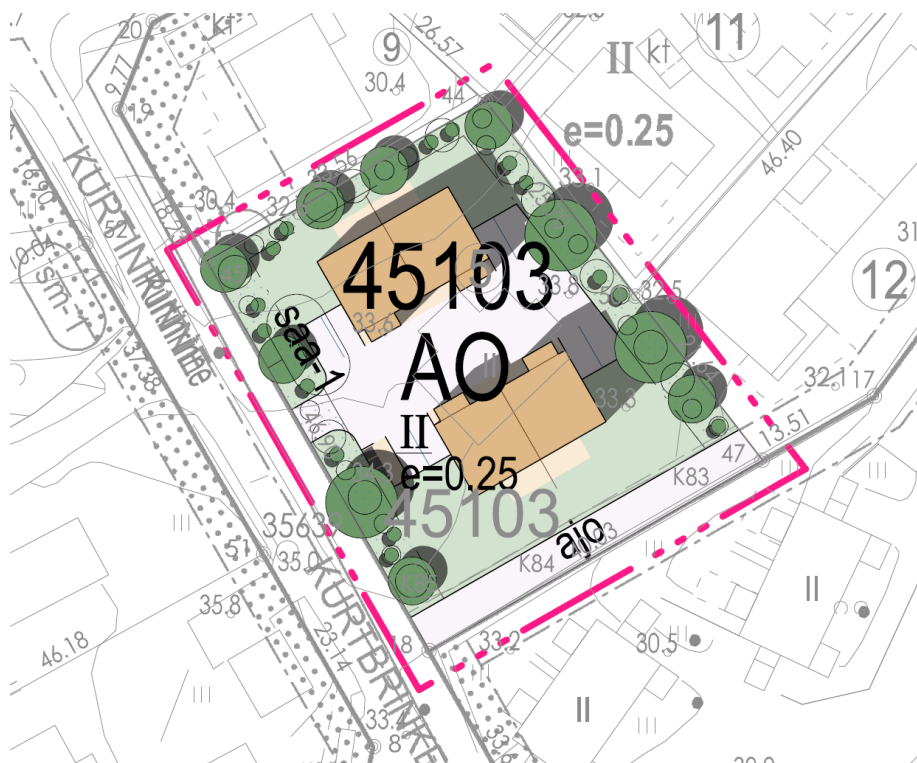
7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus

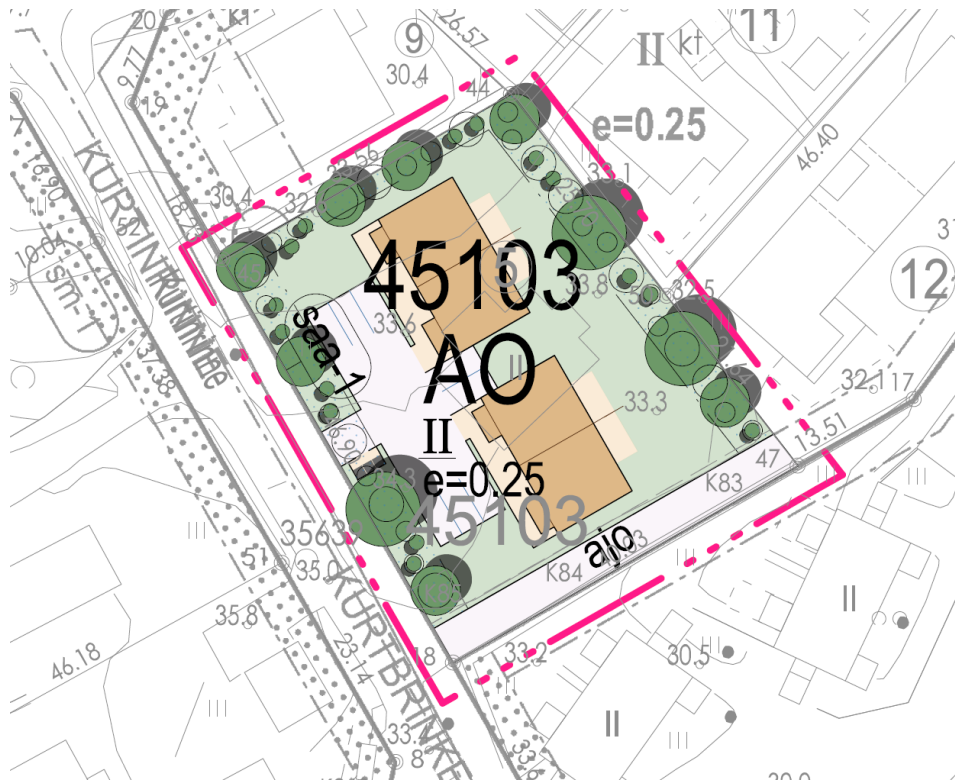
Kaavaehdotusta laadittaessa otettiin huomioon sekä hakijoiden toiveet ja tavoitteet että naapuruston palaute. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavamääräyksiä tarkennettiin ja samalla laadittiin muutamia erilaisia vaihtoehtoja tontin rakennusoikeuden ja pysäköinnin toteuttamisesta ja sijoittelusta. Näistä vaihtoehtoista yksi on selostuksen liitteenä havainnekuvana. Alla on kuvakaappaukset kaikista kolmesta toteutusvaihtoehdosta, jotka nähtävilläolon jälkeen tarkistettu kaavaehdotus mahdollistaa.



Kuva: Toteutusvaihtoehto, jossa toinen ajoneuvoliittymä on pohjoispäässä, ja paritalojen ajot ja pysäköinnit on eroteltu toisistaan.



Kuva: Toteutusvaihtoehto, jossa toinen ajoneuvoliittymä on tontin keskellä, ja paritalojen ajotiet ja pysäköinti ovat yhdessä.



Kuva: Toteutusvaihtoehto, jossa toinen ajoneuvoliittymä on tontin keskellä ja paritalot on käännetty toisin päin. Pihat jäävät tontin itälaidalle.

7.2.2 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 27.12.2022–25.1.2023.

Kaavamuuotos on vaikutuksiltaan vähäinen, joten siitä ei nähty tarpeelliseksi järjestää erillistä vuorovaikutustilaisuutta. Kaavaehdotuksesta jätetyssä palautteessa lähialueen asukkaat kuitenkin toivoivat tapaamista, joten kaavan valmistelija, asemakaavainsinööri Johanna Nuotio ja aluearkkitehti Outi Reitmaa kävivät suunnittelualueella tapaamassa naapurustoa vapaamuotoisen keskustelun merkeissä. Paikalla oli myös yksi kaavamuuotuksen hakijoista. Keskustelun sisältö oli tapaamisessa pitkälti samankaltaista kuin kaavaehdotuksesta jätetyssä palautteessa.

Kaavaehdotukseen tehtiin sen nähtävilläolon jälkeen joitakin tarkennuksia. Tarkennukset johtuivat erityisesti lähialueen asukkaiden jättämistä runsaista palautteista. Näitä käsitellään tarkemmin seuraavassa kohdassa 7.2.3.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ovat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

7.2.3 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kaavaehdotuksesta jätettiin neljä muistutusta, joista yksi on alueen asukkaiden allekirjoittama yhteinen muistutus. Yhteisessä muistutuksessa on yhteensä 32 allekirjoittajaa, joista noin puolet ovat kaavamuuotosalueen rajanaapureita ja noin puolet lähialueen asukkaita. Muistutuksissa todettiin muun muassa rakentamisen tehokkuuden

olevan liian korkea sekä kritisoitiin alueen vehreyden vähenemistä ja suunnittelualueen pysäköintiratkaisuja. Myös ratkaisuehdotuksia esitettiin.

Kannanottoja saatiin yksi kappale ja lausuntoja kaksi kappaletta.

Muistutusten johdosta kaavaehdotuksen vehreyteen ja pihapiirin väljyyteen kohdistuvia määräyksiä on tarkennettu siten, että puin ja pensain istutettavat alueen osat on lisätty kadun vastaisen rajan lisäksi suunnittelualueen koillis- ja luoteislaidoille. Istutusalueet ovat neljä metriä leveät lukuun ottamatta luoteislaidan aluetta, joka on kaksi metriä leveä. Lisäksi autopaikat tulee jäsenellä enintään kolmen auton ryhmiin nähtävillään ehdotuksen neljän auton sijaan. Suunnittelussa tehtiin tarkasteluja, joissa tutkittiin tontin erilaisia toteutusvaihtoehtoja tarkennetuilla määräyksillä. Vaihtoehdot on esitelty kuvina kohdassa 7.2.1. Muistutuksiin on laadittu vastineet, jotka ovat osa kaupunkisuunnittelulautakunnalle esiteltävää aineistoa.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta kaava-aineistoon on lisätty mukaan Ramo Pro Oy:n laatima kunto- ja rakennetutkimus (2020) suunnittelualueella sijaitsevista vanhasta puuhuvilasta. Kaavakarttaan on lisätty ajo-merkintä viereisen tontin kulkuyhteyttä varten sekä täydennetty selostusta puuhuvilan purkuun ja alueen pilaantuneisiin maihin liittyvistä seikoista.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Mika Korhola, pääsuunnittelija, Planimo Oy
- maanomistajat

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Johanna Nuotio, asemakaavainsinööri
- Annika Tuominen, maisema-arkkitehti
- Hannu Granberg, suunnitteluinsinööri (liikenne)
- Anja Karhula, maisema-arkkitehti

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
31.1.2021		Kaavoitushakemus saapui
3.5.2021	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
17.5.–21.6.2021		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
8.12.2022	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
27.12.2022-25.1.2023		Kaavaehdotus nähtävillä

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Johanna Nuotio

Johanna Nuotio

Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja