

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.10.2025 § 115

§ 115

Puutarhurintie, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 630510, 63. kaupunginosa Järvenperä

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Puutarhurintien asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 630510,

2
hyväksyy 23.4.2025 päivätyn ja 15.10.2025 muutetun Puutarhurintie – Trädgårdsmästarvägen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7531, 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 630510.

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee AKL/MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 2 000 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kerolan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus asian jättämisestä pöydälle hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 29.10.2025 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitus sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS) asuinrakennusten korttelialueeksi (AO). Voimassa oleva asemakaava on sallinut alueella tukiasumistyyppisen toiminnan, mutta se on kiinteistössä

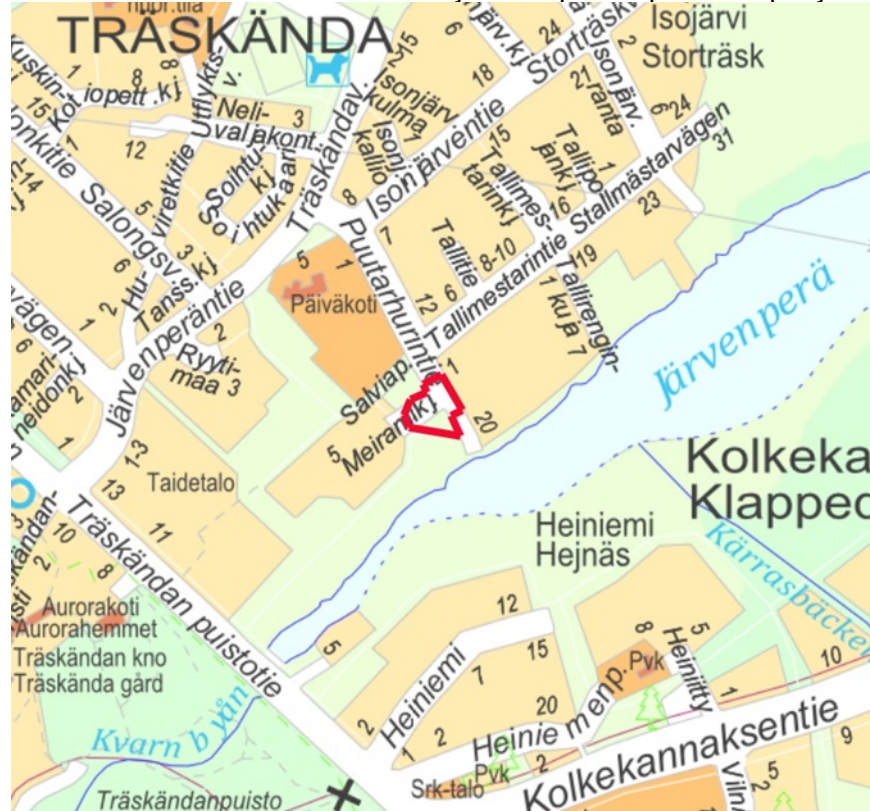
päättynyt, eikä tontti pienen kokonsa vuoksi vastaa enää nykyisiä sosiaalihuollon tarpeita.

Korttelissa sijaitsee yksi rakennusala, johon saa rakentaa enintään kaksi asuntoa tehokkuusluvulla $e=0.25$. Tehokkuusluku vastaa laskennallisesti rakennusoikeutta 298 $k\cdot m^2$. Asuinrakennusten ehdoton kerrosluku on kaksi (II). Autopaikkoja tulee olla vähintään kaksi asuntoa kohti.

Korttelialueen reunoille on osoitettu pensaille sekä puilla ja pensaille istutettavien alueiden osat, jotka muodostavat maisemallisen reunavyöhykkeen.

Asuinkorttelin pohjoispuolella, Meiramikujan ja Puutarhurintien risteyksessä, katualuetta laajennetaan ja muodostetaan kääntöpaikaksi. Tästä syystä yleinen pysäköintialueen rajausta on hieman muutettu.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Puutarhurintie - Trädgårdsmästarvägen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7531, käsittää korttelin 63059, katu- ja liikennealueet, 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 630510.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 5.10.2023 kirjatulla hakemuksella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 22.1.2024
Alueen nykytila

Suunnittelualueeseen kuuluu tontti 49-63-59-1 osoitteessa Puutarhurintie 9. Kooltaan 1 190 m² kokoinen tontti on yhtä kuin kortteli 63059. Tontin omistaa Espoon kaupunki. Alueella sijaitsee kolme vuonna 1992 valmistunutta asuinrakennusta, joissa on yhteensä viisi asuntoa. Kaksi rakennuksista on kahden asunnon 1-kerroksisia paritaloja. Molempien rakennusten kerrosala on 86 k-m². Näiden välissä on yksi 2-kerroksinen yhden perheasunnon asuinrakennus, jonka kerrosala on 158 k-m².

Asuinrakennukset ovat Espoon Asunnot Oy:n hallinnoimia tukiperheasuntoja. Tukiperhetoiminta on kiinteistössä päättynyt vuonna 2021. Kaikki asunnot ovat tällä hetkellä tyhjiä. Tämän lisäksi tontilla on varastorakennus sekä jätehuoltotila, yhteensä 33 k-m². Rakennusten kunto on kohtuullinen, mutta ne vaativat tulevana vuosina teknisen elinkaaren mukaisia korjauksia.

Tonttialueen pihapiirissä on rakennetun ympäristön kasvillisuutta. Alueella ei ole suojeltavia luontoarvoja. Tontin eteläosassa, rakennusten välissä, on alun perin leikkialueeksi suunniteltu piha-alueen osa. Alueella ei ole nykyisin enää mitään leikkipaikkavälineitä. Suunnittelualueen länsi-, etelä- ja itäpuolella sijaitsee kaupungin hoitamaa ja omistamaa Puutarhanranta-nimistä puistoaluetta.

Suunnittelualueeseen kuuluu myös asuinkorttelin luoteispuolella oleva yleinen pysäköintialue sekä noin 60 metrin matka katualuetta.

Yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I. Yleiskaavassa alue on varattu asuinpientaloille (AP). Alueella sallitaan lisäksi työtilojen rakentaminen edellyttäen, että ne eivät aiheuta haittaa asumiselle. Kaava-alue rajautuu etelässä virkistysalueeseen (V). Vajaa 100 metriä kaava-alueen kaakkoispuolella on Pitkäjärveen ja sen ranta-alueeseen liittyvä luonnonsuojelualue (SL1). Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaavan yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 3.6.-3.9.2024 välisen ajan. Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu osin pientalovaltaiseksi alueeksi (AP) ja osin virkistysalueeksi (V).

Asemakaava

Alueella on voimassa 630500 Järvenperä I -asemakaava. Kortteli 63059 on siinä osoitettu sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Alueen rakennustehokkuus on $e=0.30$ ja suurin sallittu kerrosluku kaksi (II). Kaava-alueeseen kuuluu myös yleinen pysäköintialue (LP) sekä osa katualuetta.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 23.4.2025. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 12.5.-10.6.2025. Nähtävilläolokautena saatiin kaksi lausuntoa, yksi kannanotto sekä yksi muistutus.

HSY lausui, että aluetta palvelevat yleiset vesihuoltolinjat on jo rakennettu valmiiksi. Espoon kaupungin ympäristönsuojelu esitti, että Mahdollisesti happamien sulfaattimaiden selvittäminen ja niiden tarpeellinen käsittely

tulisi mainita kaavamääräyksissä. ELY näki aiheelliseksi kaavamääräyksissä huomioida alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteista tai toimintoja: +21,45 mpy (N2000).

Saapuneessa muistutuksessa kiinnitettiin huomiota nykyisten rakennusten ja puiden säilytettävyyteen, istutettaviin alueisiin, ilmastovaikutuksiin sekä kaavaselostuksen kirjauksiin.

Annettujen lausuntojen ja muistutusten sekä muiden esiin tulleiden tietojen perusteella kaavaan tehtiin seuraavia muutoksia:

- Kaavamääräyksiin lisättiin erilliset kohdat sulfaattisaven ja tulvariskin huomioimiseksi.
- Kaava-alueen raja muutettiin kulkemaan kohtisuoraa Meiramikujan yli.
- Rakennusalan pohjoisrajaa muutettiin vähäisesti.
- Korttelialueen länsi- ja itäreunalla olevia pensaille istutettavia alueen osia kasvatettiin hieman.
- Kaavaselostuksen tekstiä täydennettiin.

Asemakaava muutos

Asemakaavan muutoksella sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) muutetaan erillispienitalojen korttelialueeksi (AO). Sosiaalinen tukiperhetoiminta on kiinteistöllä päättynyt ja pienen kokonsa vuoksi tontti ei ole enää tähän tarkoitukseen soveltuva. Kaavamuutoksella mahdollisesta korttelin muuttaminen asumiskäyttöön.

Kaavamääräyksiin ja viherkertoimen mukaisesti huomioidaan ajanmukaiset kasvillisuus- ja hulevesitarpeet. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta.

Asemakaavan muutoksessa huomioidaan myös jäte- ja muiden huoltoliikenteen kääntöpaikkatarve laajentamalla Meiramikujan ja Puutarhurintien risteysaluetta.

Kaava-alueen pinta-ala on 2 428 m²/hehtaaria.

Asuinkorttelialueen tehokkuus on $e=0.25$, jolloin kokonaiskerrosala on 298 k-m².

Aluetehokkuus on $ea= 0,12$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee 59 k-m².

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

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 13.2.2024 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

Hallintosäännön mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: hakija(t)
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.04.2025 § 61

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja lausunnot on annettu Puutarhurintien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 630510,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 23.4.2025 päivätyn Puutarhurintie - Trädgårdsmästarvägen asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7531, 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 630510,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 630510 Puutarhurintie muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 630510 Puutarhurintie lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 630510b Puutarhurintie asemakaava
- 630510 Puutarhurintie asemakaavaselostus
- 630510 Puutarhurintie asemakaavaselostuksen liitteet