



**ESPOO
ESBO**

Mitä Espoo tekee, kun kaupungille tulee aloite käyttötarkoituksen uudistamiseksi?

RAKLI:n Tilat käyttöön -tulosseminaari 15.2.2018

Aleksi Kare / erikoissuunnittelija, lakimies / kaupunkisuunnittelukeskus





ESPOO
ESBO

Sisältö

- Yleistä käyttötarkoituksen muutoksista Espoossa
- Muutosten instrumentit
- Tapausesimerkkejä Espoosta: Otaniemi, Olari, Kirkkojärvi
- Miten toimitaan, kun kaupungille tulee aloite käyttötarkoituksen uudistamiseksi
- Miten jatkossa – klinikan tulokset käytäntöön



ESPOO
ESBO

Yleisesti käyttötarkoituksen muutoksista Espoossa

- Käyttötarkoituksen muutoksia tiedustellaan tai laitetaan vireille lisääntyvässä määrin
 - Asemakaavamuutoksina ollut vuosittain noin kymmenen
 - Poikkeamispäätöksillä jonkin verran vähemmän
 - Muutokset koskevat yleensä liike-/toimistotilojen muuttamista asunnoiksi
 - Epäkurantteja kiinteistöjä, jotka eivät houkuttele toimi- tai liiketiloina huonon sijainnin tai toiminnallisuuden vuoksi
 - Kaupungin tehtävä harkintaa alueellisen kehityksen näkökulmasta
 - ongelmana esim. laajojen toimisto-/liiketila-alueiden muutokset kaukana palveluista
- Edellyttää kaavallista kokonaistarkastelua



ESPOO
ESBO

Käyttötarkoituksen muutoksen instrumenteista (1/2)

- Käyttötarkoituksen muutokset edellyttävät **pääsääntöisesti poikkeamispäätöksen tai kaavamutoksen** (tarkasteltavan rakennuksen ja rakennuspaikan soveltuvuus käyttötarkoitukseen monelta kannalta, yleensä useita poikkeamisia)
- Rakennusvalvonta tilapäisellä rakennusluvalla max. 5 vuodeksi – pysyvämpi käyttö edellyttää kaavamutosta tai poikkeamista. Erityisen kiireiset hankkeet ensin tilapäisenä, myöhemmin kaavalla tai poikkeamisella.
 - Tilapäisenä esim. väistökoulutilat, yksityiset päiväkodit, turvapaikanhakijoiden vastaanottokeskukset
- Pysyviä kt-muutoksia ei yleensä suoraan rakennusluvalla vähäisenä poikkeamisena, paitsi erityistapauksia:
 - Periaatteet Olari ja Kirkkojärvi
 - Pienen liiketilan sijoittaminen toimisto-, teollisuus- tai varastotontille tai työtila asunnon yhteydessä



ESPOO
ESBO

Käyttötarkoituksen muutoksen instrumenteista (2/2)

- Käyttötarkoituksen muutoksissa on usein lähdetty keskustelemaan hankkeen kanssa poikkeuslupamenettelystä, mutta päädytty kaavamuutokseen (esim. Fortumin torni)
- Kaavamuutos ei aikataulullisesti ole juurikaan hitaampi kuin poikkeuslupa, mikäli poikkeamisen tarpeita on useita tai ne ovat vaikutuksiltaan laajalle ulottuvia

Poikkeusta/vähäistä poikkeusta ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia



ESPOO
ESBO

Vaihekaava kokeilussa

- MRL 50.2 §, voimaan 1.5.2017: *"Asemakaavan muutos voidaan laatia myös vaiheittain."*

- Espoossa vireillä pysäköintinormin yhtenäistäminen kaupungin uusien pysäköintiohjeiden mukaisiksi. Kokeiltavana kaksi erilaista mallia Otaniemessä ja Kivenlahdessa.

- Kokeiluvaihe, tarkoitus soveltaa myöhemmin muihinkin osakokonaisuuksiin. Käyttötarkoituksen muutokset mainittu yhtenä soveltamisesimerkkinä, reunaehtoja vaikutusten laajuudesta riippuen (HE 251/2016).

Lisätietoja vaiheittaisten asemakaavan muutosten etenemisestä Espoossa

Kivenlahti: www.espoo.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus > Asemakaava > Asemakaavoituskohteet > Espoonlahti > VK 4001-4005

Otaniemi: vaiheittainen asemakaavan muutos VK2001: www.espoo.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus > Asemakaava > Asemakaavoituskohteet > Tapiola > VK 2001

Lisätietoja: Outi Reitmaa, aluearkkitehti, outi.reitmaa@espoo.fi



ESPOO
ESBO

Otaniemen esimerkkejä (myönteisiä, ehdollisia poikkeamispäätöksiä, kaavassa pääasiassa YO)

- Tietotie 1: Ravintola opetus- ja tutkimuslaitosrakennukseen. Poikkeaa kaavasta käyttötarkoituksen ja julkisivumääräyksen osalta.
- Lämpömiehenkuja 2 & 3: Koulu ja päiväkotitutkimuslaitosrakennukseen. Poikkeaa käyttötarkoituksesta, autopaikkamäärästä, luonnonmukaisena säilytettävälle alueen osalle sijoitetaan pihot, osa alueesta aidataan.
- Miestentie 5: Hotellin rakentaminen liike- ja toimistorakennusten ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle.
- RKY-luonne näkyy pääasiassa julkisivuja ja ulkotiloja koskevissa ehdoissa, lähtökohtaisesti ei esteenä luvan myöntämiselle. Keskeistä yhteistyö museoviranomaisten ja ELY-keskuksen kanssa.



ESPOO
ESBO

Case Olari – periaatteet

- Alueelta paljon tiedusteluja käyttötarkoituksen muutoksista
- Yksittäin ratkaistuina veisivät paljon aikaa / miten varmistaa yhtenäinen ja tasapuolinen linja ottaen huomioon alueen kehittyminen
- Valtuustoaloite 2014 käytännön sujuvoittamiseksi
→ Selvitys kt-muutosten periaatteista Olarissa
- Hyväksyttiin ksl:ssa 16.3.2016
- Tämän perusteella rakennuslupia voi hakea suoraan (edellytysten täytyessä) ja voidaan myöntää vähäisinä poikkeamisina
- Samanlainen selvitys tehtiin ja hyväksyttiin myöhemmin Espoon keskukseen Kirkkojärven alueelle

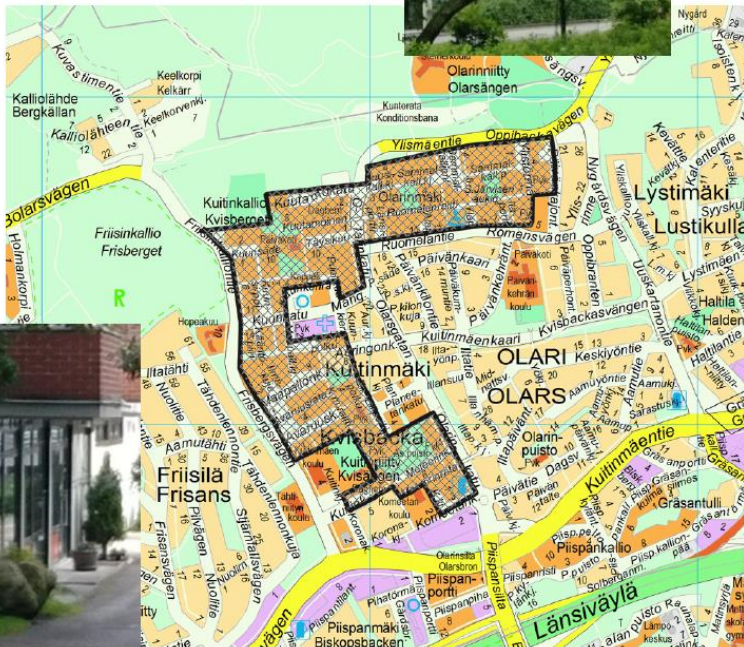
OLARIN KIVIJALKATILOJEN KÄYTTÖTARKOITUSTEN MUUTOKSET ASUMISEEN KSL 16.3.2016

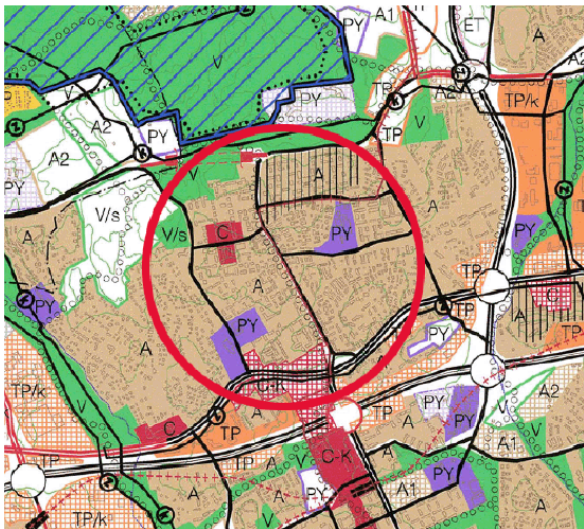


Valtuustoaloite 2014:
Kokeilu liiketilojen muuttamiseksi
asuinhuoneistoiksi esimerkiksi Olarin
alueella, kevennetty prosessi

Selvitys:
Olarin kivijalkatilojen
muutosmahdollisuudet asunnoiksi –
yleispiirteiset periaatteet, 17.9.2015
Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, Ramboll

Selvitys:
Olarin kivijalkatilojen
muutosmahdollisuudet asunnoiksi:
Pysäköinnin periaatteet
Espoon kaupunkisuunnittelukeskus,
Liikennesuunnitteluyksikkö





Espoon eteläosien yleiskaavassa asuntoaluetta (A)

Kuitinmäen ostoskeskuksessa
keskustatoimintojen
ja lähipalvelujen aluetta (C)

Viivoitettu kaupunkikuvallisesti arvokas alue:

- Rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja on suojeltava
- Suojelu kohdistuu ominaispiirteiden vaalimiseen
- Kehittämisen tulee tapahtua alueen omista lähtökohdista ja erityisarvojen sanelemin ehdoin
- Kehittämisessä paino ominaisluonteen säilymiseen

Alueella on voimassa vuodelta 1972 laajoina ja yhtenäisinä

Olari - asemakaava Olarinkadun itäpuolella ja

Kuitinmäki - asemakaava Olarinkadun länsipuolella – Kuunkadun pohjoispuolella.

Kuitinmäki II - asemakaava vuodelta 1976 Kuunkadun eteläpuolella on repaleisempi.

Aikoinaan keskeisenä tavoitteena oli luoda
aktiivinen, autoliikenteestä erotettu jalankulkuympäristö.

Korttelirakenteella tavoiteltiin tiivistä ja kaupunkimaista rakentamista.

Kortteli- ja puistoalueet tukeutuvat alueen läpi kulkevaan kevyen liikenteen pääraittiin.

ALUEEN KAUPUNKIKUVA

ALUEEN KAUPUNKIKUVA

OLARI

OLARIN OSTOSKESKUS

KUITINMÄKI

KUITINMÄEN OSTOSKESKUS

KUITINMÄKI II

PÄIVÄKOTI

KUITINMÄEN KOULU

KOMEETAN KOULU

PRISMA

Legend:

- Olari-Kuitinmäen kokonaisuus
- Julkisen kaupunkitilan merkittävä vyöhyke
- Julkisen kaupunkitilan merkittävä vyöhyke
- Alue, joka ei kaupunkitilaa
- Olari-Kuitinmäki - rakennus
- Tilaa rajaava, kaupunkitilan merkittävä vyöhyke
- Tilaa rajaava, kaupunkitilan merkittävä vyöhyke

Tavoitteena
kaupunkikuvallisten ja
kulttuurihistoriallisten arvojen
sekä
ominaispiirteiden säilyttäminen

-  Heikosti hahmotettava raitin osa
-  Keskusraittiin liittyvä puisto / viheralue / kenttä
-  Pysäköintialue
-  Kohde / alue, jota voidaan kehittää
-  Ylikulkusilta
-  Keskeinen näkymä / näkymälinja, avautuva pääraitin jakso
-  Pääkatuverkko
-  Jalankulku- / pyöräreitti

Kartta selvityksestä: Olin kivi jalkatilojen muutosmahdollisuudet
asunnoiksi – yleispiirteiset periaatteet, 17.9.2015,
Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, Ramboll

TOIMINNALLINEN KAUPUNKIRAKENNE

Tavoitteena kivijalkatilojen säilyminen alkuperäisessä käyttötarkoituksessa pääraitin varrella ja aukoiden ympärillä



Kartta selvityksestä: Olarin kivijalkatilojen muutosmahdollisuudet asunnoiksi – yleispiirteiset periaatteet, 17.9.2015, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, Ramboll



Johtopäätökset aluetta koskevista suosituksista

Osa-alueet, joilla käyttötarkoituksen muutoksia asumiseen:

- - ei tulisi tehdä, osa-alue kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti merkittävä kaupunkirakenteessa
- - ei tulisi tehdä, osa-alueella on huomattavaa toiminnallista merkitystä kaupunkirakenteessa
- - voidaan tehdä osa-alueen kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen merkitys huomioiden
- - voidaan tehdä osa-alueen kaupunkikuvallinen merkitys huomioiden
- - voidaan tehdä, alueella ei ole erityisiä kaupunkikuvallista tai toiminnallista merkitystä

PYSÄKÖINNIN PERIAATTEET

Vihreä

Muutos ei lisää pysäköintipaikkatarvetta
Pysäköintipaikkoja vuoden 2015 laskentaohjeen mukainen määrä

Keltainen

Pysäköintipaikkavaatimus arvioidaan tapauskohtaisesti
Pysäköintipaikkoja vähemmän kuin vuoden 2015 laskentaohjeen mukaan pitäisi olla

Punainen

Muutos vaatii uusia pysäköintipaikkoja
Pysäköintipaikkoja huomattavasti vähemmän kuin vuoden 2015 laskentaohjeen mukaan pitäisi olla

Perustuu seuraaviin:

Pysäköintipaikkojen määrä
Asemakaavojen määräykset
2015 Pysäköinnin periaatteet
Mahdollinen pysäköintipaikkojen tarve
käyttötarkoitusten muutosten seurauksena

LUPAKÄYTÄNNÖN PERIAATTEET



Sinisellä rajatuilla alueilla
kivijalkatilan saa muuttaa
asunnoksi rakennusluvalla

Olevan rakennuksen sisällä

§ 117 vähäinen poikkeaminen

Ottaen huomioon
laaditut selvitykset

Varmistaen asumisen
edellytykset

Rajauksen sisällä osa-alueet, joilla
käyttötarkoituksen muutoksia voidaan
tehdä (2A, 2B ja 3) ja
pysäköintipaikkoja ei tarvitse toteuttaa
tai pysäköintipaikan tarve arvioidaan
tapauskohtaisesti
(vihreät ja keltaiset alueet)

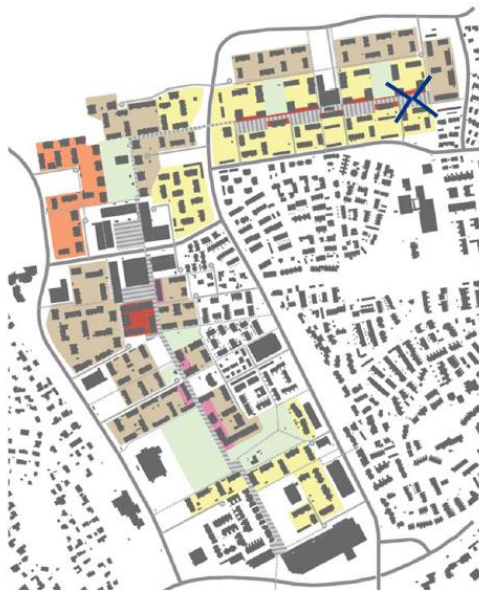
Kartta selvityksestä: Olarin kivijalkatilojen muutosmahdollisuudet
asunnoiksi – yleispiirteiset periaatteet, 17.9.2015,
Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, Ramboll

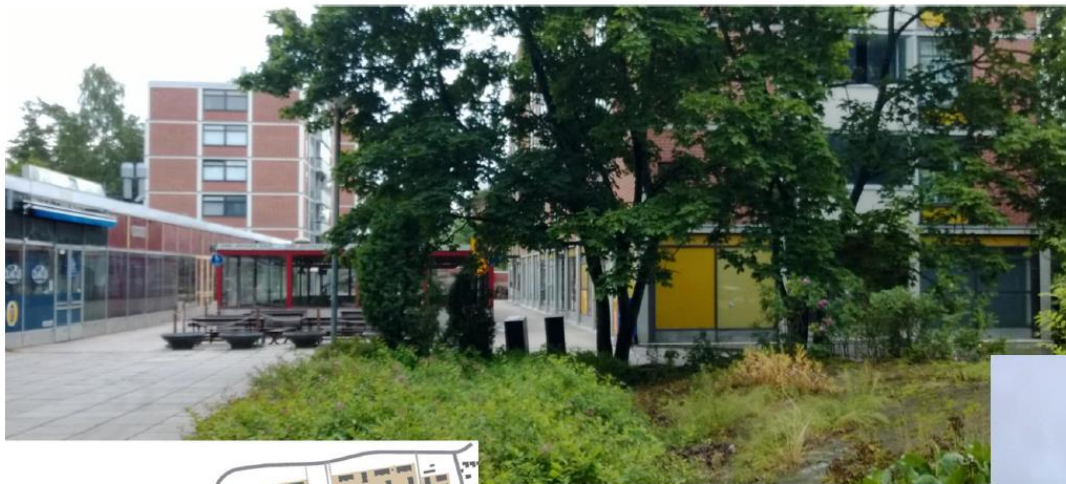
KUVIA PÄÄRAITIN VARRELTA

Ruomelanraitin itäpää

Yläkuvassa
näkymä itään

Alakuvassa
näkymä länteen





Yläkuvassa Olarin ostoskeskus
ja

Simo Järvisen aukio

Oikealla Ruomelanraitin itäpää





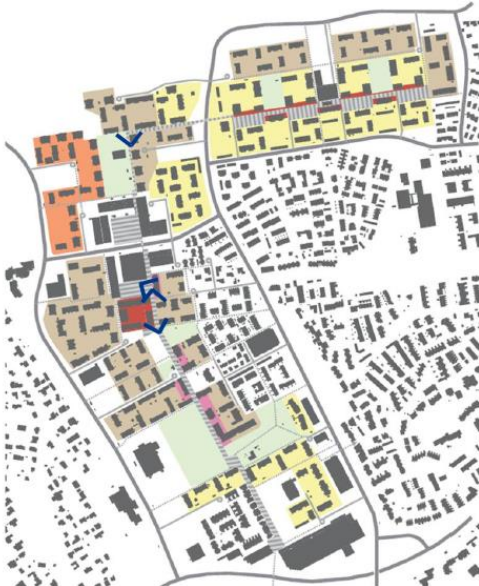
Kuutamoinen etelään kohti
Kuitinmäen ostoskeskusta

Kuitinmäenraitti
Aurinkokehrän
itäreunalla

Selvityksessä
kuvia tästä
sivulla 11, ks.
kohde 8 ja 9

Kuitinmäenraitti
Aurinkokehrän
eteläpuolella,
näkymä etelään
kohti
Maapallonrataa

Kuitinmäenraitti
Maapallon-
radalta
pohjoiseen





ESPOO
ESBO

Miten toimitaan, kun aloite tulee

- Yhden luukun periaate: kaupunki ohjaa tietoa
- 1. Ennakkoneuvottelu: Hankkeen edellytykset ja selvitystarpeet
- 2. Hakemuksen jättö: Käsittely nopeampi kun edellytykset selvillä – täydennystarpeita voi aina tulla – vuoropuhelu ja ohjeistus sovittujen yhteyshenkilöiden kautta
- 3. Käsittely: KSK yhteydessä muihin tahoihin (ELY, museo ym)
- 4. Päätös: kaava: toimielimet / poikkeaminen: kaupunkisuunnittelujohtaja
- 5. Rakennuslupavaihe: rakennusvalvonta



ESPOO
ESBO

Miten jatkossa: klinikan tulokset käytäntöön

- Periaatteena asiakaslähtöisyys: tyhjät tilat eivät kenenkään etu
- Nykylainsäädännön puitteissa käyttötarkoituksen muutosprosessit vaikuttaisivat toimivilta → lisää vuoropuhelua yhteisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Laki antaa reunaehdot, mutta asiakaspalvelua voi aina parantaa.
- Alueelliset tarkastelut ja periaatteiden hyväksyttäminen lautakunnalla melko työläs menettelytapa, kaavamuutos ja poikkeaminen toimivaksi havaittuja välineitä.
- Kaavoittajan ja rakennusvalvonnan yhteistyönä voidaan linjata mm. poikkeamisen ja vähäisen poikkeamisen rajapintaa sekä joitain tulkintakysymyksiä – toiveet kannattaa tuoda ilmi, jotta nousevat keskusteluun myös kaupungin sisällä.



**ESPOO
ESBO**

KIITOS!



@ Espoon kaupunki 2017

Aleksi Kare, erikoissuunnittelija
kaupunkisuunnittelukeskus
aleksi.kare@espoo.fi
www.espoo.fi