

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.03.2021 § 53

§ 53

## **Karjasilta, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 431502, 30. kaupunginosa Nöykkiö**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Salama Paltsa  
Karhula Anja  
Lahti Kaisa  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunto on annettu Karjasilta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 431502,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.2.2021 päivätyn Karjasilta asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7351, 30. kaupunginosassa Nöykkiö, alue 431502,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

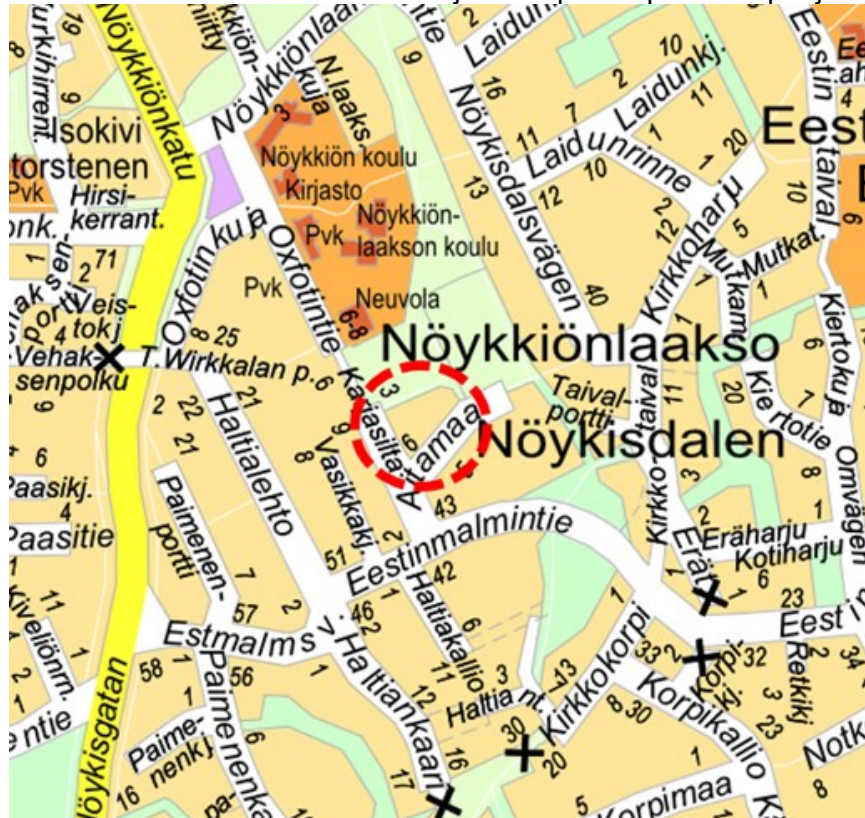
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualan pohjoisosan toteutumattoman puistoalueen muuttaminen pääosin asuinpientalojen korttelialueeksi (AO), jolle sallitaan yksiasuntoisen pientalon rakentaminen. Alueen rakennustehokkuus ja kerrosaluku asetetaan sopimaan ympäröivän korttelin 30124 tehokkuuteen. Ajo kiinteistölle järjestetään Karjasilta-tien puolelta kiinteistön eteläosan kautta.

Kaavamuutoksen yhteydessä Espoon kaupunki lunastaa suunnittelualan pohjoisosassa kulkevan Nöykkiönlaaksonojan tulvimisvara-alueen (noin 60 m<sup>2</sup>). Lunastusta pinta-alaltaan vastaava alue kaupungin omistamasta puistoalueesta liitetään kiinteistökaupalla osaksi suunnittelualuetta.

Kiinteistön rakennusoikeuden määrää nostetaan 150 k-m<sup>2</sup> lukemaan

450 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



### **Aloite ja vireilletulo**

Asemakaavan muutosta on hakenut kiinteistön maanomistaja 9.7.2019 päivätyllä hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 4.11.2020.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualueena on Nöykkiönlaaksossa Nöykkiön kaupunginosassa osoitteessa Karjasilta 3 sijaitseva korttelin 30124 tila 6:58. Suunnittelualue sijaitsee Nöykkiön pien- ja rivitalovaltaisella alueella. Pohjoisosaltaan suunnittelualue rajautuu Espoon kaupungin omistamaan Nöykkiönpuiston puistoalueeseen. Alueen pohjoispuolella virtaa myös avo-oja, Nöykkiönlaaksonoja. Puistoalueella ojan luoteispuolella sijaitsee Nöykkiönpuiston koira-aitaus. Noin viidensadan metrin säteellä alueesta pohjoiseen sijaitsevat Nöykkiönlaakson sekä Nöykkiön koulut, Nöykkiön päiväkotiki ja Latokaski-Nöykkiön lähipalvelukeskus. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee vuonna 1981 valmistunut kaksikerroksinen ja kaksiasuntainen rivitalo. Alueen pohjoisosa on rakennettu yksityiseksi tenniskentäksi.

### **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

#### **Maakuntakaava**

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja

yhdyskuntarakenteen periaatteet. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007. Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Vireillä oleva:

Uusimaa-kaava 2050 kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava korvaa nyt voimassa olevat Uudenmaan ja entisen Itä-Uudenmaan alueen maakuntakaavat. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020. Uusimaa-kaava 2050:ssä suunnittelualue on osoitettu osaksi taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

## **Yleiskaava**

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Espoon eteläosien yleiskaavassa alue sijaitsee asuntoalueen (A) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueen (PY) rajalla.

## **Asemakaava**

Kiinteistön alueella on voimassa kaksi asemakaavaa.

Kiinteistön eteläosassa on voimassa Nöykkiönlaakso II asemakaava (lainvoimainen 7.4.1997, aluenumero 431700), jossa suunnittelualueen osa on merkitty asuinpienalojenkorttelialueeksi (AP-1). tehokkuusluvuksi on merkitty  $e=0.20$  ja suurin sallittu kerrosluku on II. Alueesta voidaan muodostaa kaksi likimain yhtä suurta tonttia, joille kummallekin saa rakentaa yhden asunnon. Alueelle tulee sijoittaa kaksi autopaikkaa asuntoa kohden. Rakennusoikeudesta enintään 25 % saa käyttää asumista häiritsemättömien palvelu-, toimisto- ja työtilojen rakentamiseen. Rakennuksissa ei saa olla pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevaa kellaria. Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa autotalli- ja varastotiloja enintään 15 % rakennusoikeudesta. Kaava on näiltä osin toteutunut.

Kiinteistön pohjoisosassa on voimassa Nöykkiönlaakso I asemakaava (lainvoimainen 18.6.1984, aluenumero 431500) jossa suunnittelualueen osa on merkitty puistoalueeksi (P). Alueen halki on merkitty kulkeväksi Härkäpolku-niminen kulkuväylä, joka on toteutunut kaavan ohjeellista linjausta pohjoisemmaksi.

Suunnittelualueen pohjoispuolelle on merkitty ohjeellisen leikkipaikan sijainti (UL). Kaava ei ole näiltä osin toteutunut eikä toteutumiselle ole nähty tarvetta. Kaupunki ei ole lunastanut kiinteistön puistoksi kaavoitettua osaa.

## **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 26.10.2020. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 8.12.2020 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi lausunto sekä yksi kannanotto. Mielipiteitä ei saatu.

Saadussa lausunnossa Caruna Espoo Oy toteaa, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole huomautettavaa. Caruna Espoo Oy lausuu tarkemmin sähköverkosta kaavoituksen tarkentuessa.

Saadussa kannanotossa Espoon Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan asemakaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavanmuutoksella kiinteistölle muodostuu yksi uusi rakennuspaikka. Vaikutukset liikenteeseen sekä luonnonympäristöön ovat vähäiset ja koskevat pääasiassa suunnittelualueen sisäisiä ratkaisuja. Kaavamuutoksen yhteydessä Espoon kaupunki lunastaa Nöykkiönlaaksonojan tulvimisvara-alueen omistukseensa ja vastaava osa puistoalueesta myydään osaksi suunnittelualueena toimivaa yksityistä kiinteistöä.

Kiinteistön rakennusoikeuden määrää nostetaan yhteensä 150 k-m<sup>2</sup> kokonaislukemaan 450 k-m<sup>2</sup>.

Korttelin reuna-alueet on osoitettu istutettaviksi alueiksi sekä puiston puoleiset reunavyöhykkeet puilla ja pensailla istutettaviksi alueen osiksi. Korttelialueella tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää hulevesiä.

### **Sopimusneuvottelut**

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 17.11.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.