

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.04.2021 § 76

§ 76

## **Siikjärvenpelto, vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue VK6002, 76. kaupunginosa Siikajärvi**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Nuotio Johanna

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Siikjärvenpellon vaiheittaisesta asemakaavan muutoksesta, alue VK6002,

2  
hyväksyy 2.9.2020 päivätyt ja 28.4.2021 muutetun Siikjärvenpelto - Siikjärviäkern vaiheittaisen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7318, 76. kaupunginosassa (Siikajärvi), alue VK6002,

3  
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 1 600 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 2 200 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

### **Päätös**

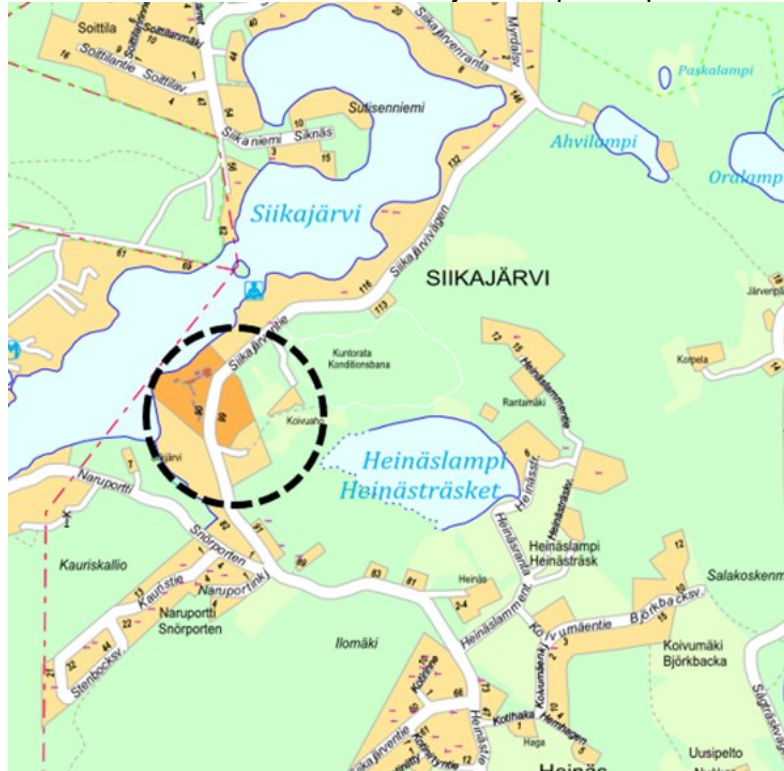
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Vaiheittaisen asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa lastenkotitoiminnan jatkuminen korttelialueella. Lisäksi todetaan nykytilanne ajoneuvoliittymien osalta, eli poistetaan osa ajoneuvoliittymäkiellosta suunnittelualueen luoteislaidalta kohdalta, johon on muodostunut lastenkotirakennukselle johtava, toimiva liittymä. Myös istutettavien alueiden osia päivitetään vähäisesti nykytilanteen mukaisiksi. Kaavaan lisätään määräykset polkupyöräpaikoista ja hulevesien hallinnasta sekä pilaantuneista maista, joita alueella on aiemmin todettu.

Rakennusoikeuden määrään ei tule muutosta, mutta se osoitetaan korttelialueelle kerrosneliömetreinä rakennusaloittain, eikä tehokkuusluvulla.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Siikjärvenpelto - Siikjärviäkern, vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7318, käsittää korttelin 76002 76. kaupunginosassa, alue VK6002.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut lastenkotitoimijalta Go Strong Oy:ltä. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 24.6.2020.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Vaiheittaiseen asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 15.6.2020.

### **Alueen nykytila**

Alue on nykyisin opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Alueella sijaitsee vuonna 1982 rakennettu majoitusrakennus, vuonna 1967 rakennettu yhden asunnon talo ja kaksi talousrakennusta 1900-luvun alusta sekä niitä palvelevia pysäköintikenttiä. Majoitusrakennuksessa on toiminut lastenkoti vuoden 2020 keväästä lähtien.

Korttelialueen eteläinen osa on pääosin vanhalle pellolle kasvanutta puustoista aluetta. Eteläisimmän rajan tuntumassa sijaitsee pieni lampi. Alueen kaakkoispuolella, suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsee arvokas luontokohde Heinäslampi, jolla on linnustollisia arvoja. Alueen eteläpuolella virtaa Siikajärvenoja ja alueen länsipuolella on Siikajärvi.

Siikajärven alueella rakentaminen on pääasiassa harvaa pientaloasutusta, joka on keskittynyt teiden varsille. Useat alueen rakennuksista ovat vapaa-ajan asuntoja, ja Siikajärven ympäristö onkin yksi Espoon merkittävimpiä loma-asuntojen keskittymiä. Alueen rakennukset ovat rakentuneet vähitellen ajan kuluessa, jo 1920-luvulta alkaen. Siikajärven alue rajoittuu

osittain Nuuksion kansallispuistoon ja on teiden varsia lukuun ottamatta pääasiassa rakentamatonta.

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

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

### **Yleiskaava**

Voimassa oleva:

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I. Yleiskaavan kaava-alue käsittää pääosan kahdesta pohjoisimmasta suuralueesta. Kaava sai lainvoiman vuonna 1997.

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK), jolla voidaan sallia myös varasto- ja myyntitiloja vaativaa alueelle soveltuvaa teollisuutta sekä koulutus- ja majoitustiloja.

Vireillä oleva:

Alueella on vireillä uusi Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Espoon kaupunginhallitus hyväksyi 18.5.2020 Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan ehdotuksen nähtäville. Ehdotus oli nähtävillä 7.9.–20.10.2020.

Yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu virkistys-, matkailu- ja vapaa-ajan palvelujen alueeksi (P). Alue varataan virkistyskäyttöön sekä loma- ja matkailutoimintaan. Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Alueelle voidaan sijoittaa muun muassa majoituspalveluja, leirintäalueita, ryhmäpuutarhoja sekä muita virkistystä, matkailua, koulutusta tai lomailua palvelevia toimintoja ja elinkeinoja.

Nyt laadittu vaiheittainen asemakaavan muutos on voimassa olevan sekä vireillä olevan yleiskaavan mukainen.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa Siikajärvi I -asemakaava (alue 640300, vahvistettu sisäasiainministeriössä 23.12.1980). Kortteli 76002 on siinä osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Kortteliin on osoitettu kaksi rakennusala, joista toisen, laajemman, enimmäiskerrosluku on II, ja toisen I. Korttelin tehokkuusluku on  $e=0,10$ . Rakennusalojen ulkopuoliset alueet on osoitettu istutettaviksi tai luonnonvaraisesti kasvullisena ja huolitellussa kunnossa pidettäväksi korttelinosiksi. Siikajärventien vastaiselle rajalle on osoitettu tonttiliittymäkielto muutamia liittymäpaikkoja lukuun ottamatta.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 2.9.2020. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 21.9. - 20.10.2020. Nähtävilläoloaikana ei jätetty yhtään muistutusta, mutta saatiin kaksi lausuntoa ja kaksi kannanottoa.

Lausuntoja ja kannanottoja saatiin Caruna Espoo Oy:ltä, Espoon ympäristökeskukselta, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta sekä Uudenmaan ELY-keskukselta. Ympäristökeskuksen ja ELY-keskuksen lausunnoissa otettiin kantaa pilaantuneisiin maihin, ja lisäksi ELY-

keskuksen lausunnossa otettiin kantaa vaihekaavan käyttöön ja vesihuoltoon.

Nähtävilläolon jälkeen pilaantuneista maista pyydettiin riskinarvio lastenkotitoiminnan osalta ja lisättiin kaavaan yleismääräys pilaantuneita maita koskien.

### **Asemakaavan muutos**

Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella mahdollistetaan lastenkotitoiminta korttelialueella sallimalla majoitusrakennuksen rakennuslalle pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakentamisen lisäksi lastenkotitoiminta. Käytössä oleva, toimivaksi todettu tonttiliittymä sallitaan poistamalla tonttiliittymäkielto kyseiseltä kohdalta. Lisäksi korjataan istutettavan alueen osa vastaamaan nykytilannetta sekä lisätään määräykset polkupyöräpysäköinnin ja hulevesien järjestämisestä sekä pilaantuneista maista.

Muilta osiltaan nykyinen voimassa oleva Siikajärvi I 640300 -asemakaava määräyksineen jää voimaan.

Kaavamuutos tehdään tässä tapauksessa vaiheittaisena. Kaavamuutoksen tavoite eli käyttötarkoituksen muuttaminen siten, että korttelialueen osalle sallitaan pääkäyttötarkoituksen lisäksi lastenkotitoiminta, ei vaikuta laajasti muihin asemakaavassa käsitelyihin asioihin. Muutoksen vaikutukset koskevat lähinnä olevassa olevan majoitusrakennuksen sisätiloja. Lastenkotitoiminnan sallimisella ei ole voimassa olevasta tilanteesta poikkeavaa vaikutusta esimerkiksi liikenteeseen, maisemaan tai vesihuoltoon. Kaavamuutoksen turvin alueelle ei tule enempää rakentamista kuin nykyinenkään kaava sallii.

Vaihekaava on erinomainen työkalu tämän kaltaisiin tilanteisiin, joissa kaavaa on tarpeen muuttaa vain tietyn teeman osalta (tässä tapauksessa käyttötarkoitukseen lisätään uusi toiminto yhdelle korttelialueen osalle ja muutostarve kohdistuu vain tiettyyn rajattuun asiakokonaisuuteen), eikä sitä varten ole tarkoituksenmukaista avata kaikkia alueen suunnittelukysymyksiä. Myös hallituksen esityksessä (HE 251/20 16 vp) on mainittu, että vaiheasemakaavalla käsiteltäviä osakokonaisuuksia voisivat olla esimerkiksi käyttötarkoitusten muutokset. Lainmuutoksen tarkoitus on osaltaan ollut juuri käyttötarkoituksen muutosten sujuvoittaminen.

Suunnittelualue on laaja, sillä kaavateknisistä syistä kaavamuutoksen tulee koskea kokonaista tonttia, ei vain sen yhtä osaa. Kaavamuutoksen vaikutukset eivät kuitenkaan koske eteläisiä osia, sillä siellä muutostarpeita ei nähdä. Näin ollen vaihekaava on juuri sopiva suunnitteluinstrumentti ratkaista vähäinen muutostarve tontin pohjoisessa osassa.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei vaiheittaiseen asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 3.7.2020 kaavamuutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I luvun 4. osan 20 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

### **Jatkokäsittely**

- Ote: hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan ELY
- Laskutus: [ksk.laskutus@espoo.fi](mailto:ksk.laskutus@espoo.fi)
- Kuulutus hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta valitusajan jälkeen
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet