

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 116

§ 116

Hepmortinrinne, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 520802, 43. kaupunginosa Vanttila

Valmistelijat / lisätiedot:
Sahlsten Sonja
Granberg Hannu
Karhula Anja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Hepmortinrinteen asemakaavan muutoksesta, alue 520802,

2

hyväksyy 3.2.2021 päivätyn ja 9.6.2021 muutetun Hepmortinrinne - Hepmortbrinken asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7339, 43. kaupunginosassa Vanttila, alue 520802. Muutokseen sisältyy sitova tonttijako.

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

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa erillispientalojen korttelialueen laajentaminen korttelissa 43034. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on pääosin lähivirkistysaluetta ja yleisen pysäköinnin aluetta. Asemakaavan myötä alueelle muodostuu rakennusoikeutta 530 k-m².

Asemakaavan muutoksella siirretään voimassa olevan kaavan mukainen, mutta toteuttamaton, yleisen pysäköinnin alueen varaus Nissinpuisto-kadun eteläpuolelle. Lisäksi alueella sijaitsevalle muuntamolle osoitetaan uusi paikka Nissinpuisto-kadun eteläpuolelta olemassa olevan pumppaamon vierestä.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Hepmortinrinne - Hepmortbrinken, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7339, käsittää osan kortteliin 43034, 43. kaupunginosassa Vanttila, alue 520802.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut kaupungin tonttiyksiköltä, joka jätti asemakaavan muutoshakemuksen 1.7.2020.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 2.9.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 24.8.2020.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Vanttilan kaupunginosassa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa kortteliin 43031, lännessä kortteliin 43034, idässä Nissinmäentien katualueeseen ja etelässä Nissinlaakson lähivirkistysalueeseen. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 6 100 m².

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa pääosin lähivirkistysaluetta ja osin yleisen pysäköinnin aluetta. Pysäköintialue on jäänyt toteutumatta. Suunnittelualue on nykytilassaan pääosin pensoittunutta ja harvapuustoista niittyä, pohjoisosastaan metsäistä. Kaavamuutosalueelle on kaavaprosessin alussa teetetty luontolausunto (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2020), jota on kaavamuutosalueen suunnittelun aikana laajennuttua alkuperäisestä suunnittelualueesta vielä täydennetty toisella luontolausunnolla (Ympäristösuunnittelu Enviro 2021). Luontolausuntojen

mukaan alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole merkittäviä suojeltavia luontoarvoja. Suunnittelualue on pääosin jyrkkää rinnettä ja alueella on isot korkeuserot. Maasto viettää kaakkoon. Suunnittelualueen ylin kohta on noin tasossa +24 metriä ja alin kohta noin tasossa +10 metriä.

Suunnittelualueella sijaitsee muuntamo ja pumppaamo. Suunnittelualueen länsireunassa, korttelin 43034 kyljessä, on vanha hiekkapohjainen tienpätkä, joka on aikoinaan jatkunut suoraan Sierakiventielle ja Kauklahteen, mutta on nykyisin osa lähivirkistysaluetta. Alueen pohjoisosan lähivirkistysalueella kulkee hiekkapintainen ajoyhteys Nissinmäentieltä korttelin 43034 tontille 1.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Espoon kaupungin omistuksessa.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet.

Vireillä olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue sijoittuu asuntoalueelle (A). Ruskea pohjaväri merkitsee nykyisellään säilyviä alueita: alueen asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava Vantinkulma-Nissinmäki 520800 (lainvoimainen 15.7.1992). Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa määritelty lähivirkistysalueeksi (VL), yleiseksi pysäköintialueeksi (LP) ja katualueeksi.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 3.2.2021. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 22.2.-23.3.2021. Nähtävilläoloaikana jätettiin kaksi muistutusta ja saatiin kaksi lausuntoa ja yksi kannanotto. Lisäksi nähtävilläolon jälkeen saatiin yksi kannanotto.

Yhdessä muistutuksessa oltiin tyytyväisiä siihen, että jokseenkin unohtunut puistoalue otetaan hyötykäyttöön muuttamalla se pientaloalueeksi ja että kaavamuuotos vahvistaa olemassa olevan ajoyhteyden Nissinpuisto 3:n tontille. Toisessa muistutuksessa vastustettiin lähivirkistysalueen muuttamista rakentamisalueeksi ja oltiin huolissaan yleisen pysäköinnin ja uuden rakentamisen haittavaikutuksista alueeseen. Toisaalta oltiin tyytyväisiä, että kaavan yhteydessä on suunniteltu jalkakäytävä Nissinpuiston alkuosaan sekä suojatie Nissinmäentien ylitykselle Nissinpuiston kohdalle.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY ja Caruna Espoo Oy muistuttivat lausunnoissaan, että kaavassa on huomioitava alueelle sijoittuvien pumppaamon ja puistomuuntamon edellyttämät huoltoajoyhteydet. Huoltoajoyhteyden tarve sekä pumppaamolle että muuntamolle on huomioitu kaavaratkaisussa. Lisäksi HSY totesi, että pumppaamolle on esitettävä kaavassa aluevaraus ET-merkinnällä. Kaavamuuotuksessa pumppaamolle on osoitettu ohjeellinen rakennusala VL-alueelle nykyiselle paikalleen.

Kaupunkitekniikan keskus totesi kannanotossaan, ettei autoliikenteen ajoyhteyksiä tulisi kaavoittaa virkistysalueen kautta. Jos kuitenkin tähän ratkaisuun päädytään, on huolehdittava ajoyhteyden liittymäkohdan turvallisuudesta. Kaavaratkaisu on valmisteltu yhdessä kaupunkitekniikan keskuksen kanssa ja ajoyhteyden osoittaminen virkistysalueen kautta todettiin sopivimmaksi ratkaisuksi tässä tapauksessa. VL-alueelle osoitetun ajoyhteyden liittymän turvallisuuden parantamiseksi kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan lisättiin näkemäalue AO-korttelin pohjoisnurkkaan. Näkemäalueen osalta on kaavamääräyksissä määrätty, että näkemäalueen kasvillisuus ei saa aiheuttaa näkemäestettä lähivirkistysalueelle tulevalle ajoyhteydelle.

Muissa saapuneissa kannanotoissa tai lausunnoissa ei ollut huomauttamista asemakaavan muutokseen.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on laadittu luontolausunnon täydennys (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2021), joka kattaa aiemman luontoselvityksen tilaamisen jälkeen laajennetun kaava-alueen osan Nissinpuiston eteläpuolella. Luontolausunnon täydennyksen mukaan kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole suojeltavia luontoarvoja.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella tiivistetään kaupunkirakennetta alueella, jolla on olemassa oleva kunnallistekniikka sekä tarvittavat toiminnot (palvelut, terveydenhuolto, joukkoliikenneyhteydet). Lisäksi asemakaavan muutoksen mukaisilla toimintojen (muuntamo, yleinen pysäköinti) uudelleen järjestelyillä varmistetaan, että alueelle saadaan paremmin rakennettavia tontteja. Asemakaavan muutoksella varmistetaan myös, että Keskuspuiston käyttäjien tarpeisiin on varattu yleisiä pysäköintipaikkoja Keskuspuiston länsireunoilla riittävästi myös tulevaisuudessa.

Kortteli 43034 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelialueen tehokkuus on $e=0,20$ ja rakennusoikeus on yhteensä 530 $k\text{-m}^2$. AO-kortteliin on laadittu asemakaavamuuotoksen yhteydessä tonttijako, jonka myötä kortteliin tulee kolme uutta tonttia.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että rakennukset ovat harjakattoisia, jotta ne sopivat ympäristön rakentamiseen. Myös muissa Nissinmäentien varren kortteleissa on kaavamääräyksiä edellytetty harjakattoa. Nissinmäentien puoleinen osa korttelista on määrätty pensaille ja puilla istutettavaksi, jotta Nissinmäentien vihreä ilme kaavamuutosalueen kohdalla säilyisi myös uuden rakentamisen myötä. Kaavamääräyksissä on edellytetty, että uusi rakentaminen sovitetaan maastoon. Lisäksi uudisrakentamista koskevat hulevesi- ja sulfidisavimääräykset.

Kaava-alueen pohjoisosa on osoitettu osaksi Hepmortinrinne-nimistä lähivirkistysaluetta. Alueen läpi on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen, mutta yhteydeltään sitova ajoyhteys korttelin 43034 tonteille 1 ja 9. Kaava-alueen eteläosassa on osa Nissinlaakso-nimistä lähivirkistysaluetta, jolle osoitetaan ohjeellisenä muuntamon ja pumppaamon rakennusala. Pumppaamo sijaitsee kyseisellä alueella jo nyt ja muuntamolle on esitetty pumppaamon läheisyyteen uusi paikka, jotta se voidaan siirtää pois laajentuvan AO-korttelin alta. Kaavamuutoksen mukaisilla VL-alueilla turvataan alueen ekologisten yhteyksien ja virkistysyhteyksien jatkuvuus.

Kaava-alueen eteläosaan, Nissinpuiston eteläpuolelle, osoitetaan yleisen pysäköinnin alue. Alueelle mahtuu noin 16 autopaikkaa.

Liikenne

Kaavamuutoksessa varataan Nissinpuiston pohjoispäähän riittävä tila katualueeksi, jotta kadun päähän pystytään toteuttamaan kääntöpaikka. Ratkaisu helpottaa kadun kunnossapitoa tulevaisuudessa sekä mahdollistaa ajoneuvojen kääntämisen kadun päässä.

Kaavamuutosalueen pohjoisosassa osoitetaan ajoyhteys kahdelle tontille lähivirkistysalueen läpi olemassa olevaa ajoyhteyttä pitkin. Olemassa oleva suojatie Nissintiellä säilyy, mutta sen paikka siirtyy vähäisesti.

Nissinpuiston varteen esitetään toteutettavaksi uusi jalkakäytävä, joka johtaa Nissinmäentien varteen. Nissinpuiston ja Nissintien/Nissinmäentien väliseen risteykseen esitetään uutta suojatietä, jotta kadun ylittäminen olisi jatkossa turvallisempaa.

Jyrkäkö Nissinpuiston ja Nissinmäentien välinen ulkoilureitti katkaistaan ja katkaistu osa otetaan osaksi uusia pientalotontteja. Ulkoilureitin katkaisuun vaikuttaa reitin vaikea kunnossapidettävyyden lisäksi ratkaisua tukeva alueen liikenneturvallisuuden parantuminen. Aiempi reitti ei myöskään ole mäen jyrkkyyden vuoksi esteetön. Jatkossa jalankulku ja pyöräily suuntautuu Nissinpuiston kautta Nissinmäentielle aiempaa turvallisemmin. Tämä reitti on myös esteetön.

Kaavamuutoksen myötä voimassa olevassa kaavassa osoitettu toteutumaton yleisen pysäköinnin alue siirretään Nissinpuiston eteläpuolelle olemassa olevan pumppaamon läheisyyteen.

Palvelut

Asemakaava-alueelle ei tule uusia palveluita, vaan alue tulee tukeutumaan muun muassa Kaukalahden keskustan olemassa oleviin palveluihin. Asemakaavassa on sallittu enintään 25 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta käytettäväksi sellaisena työ-, palvelu- tai liiketilana, joka ei aiheuta häiriötä asumiselle. Tavoitteena on tukea pienyritysten toimintaa myös pientaloalueella.

Sitova tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu sitova tonttijako.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut MRL 59 §

Hakija on maksanut (28.8.2020) asemakaavan muutoksen 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
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Laskutus: ksk.laskutus@espoo.fi
- Kuulutus hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta valitusajanjälkeen
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnanjäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 19

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Hepmörtinrinteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 520802,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.2.2021 päivätyn Hepmörtinrinne - Hepmörtbrinken asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7339, 43. kaupunginosassa Vanttila, alue 520802. Muutokseen sisältyy sitova tonttijako.

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.