

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 117

§ 117

Karjasilta, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 431502, 30. kaupunginosa Nöykkiö

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

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunto ja kannanotto on annettu Karjasilta asemakaavan muutoksesta, alue 431502,

2
hyväksyy 17.2.2021 päivätyn Karjasilta asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7351, 30. kaupunginosassa Nöykkiö, alue 431502,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksenlaatumiskulujen 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.

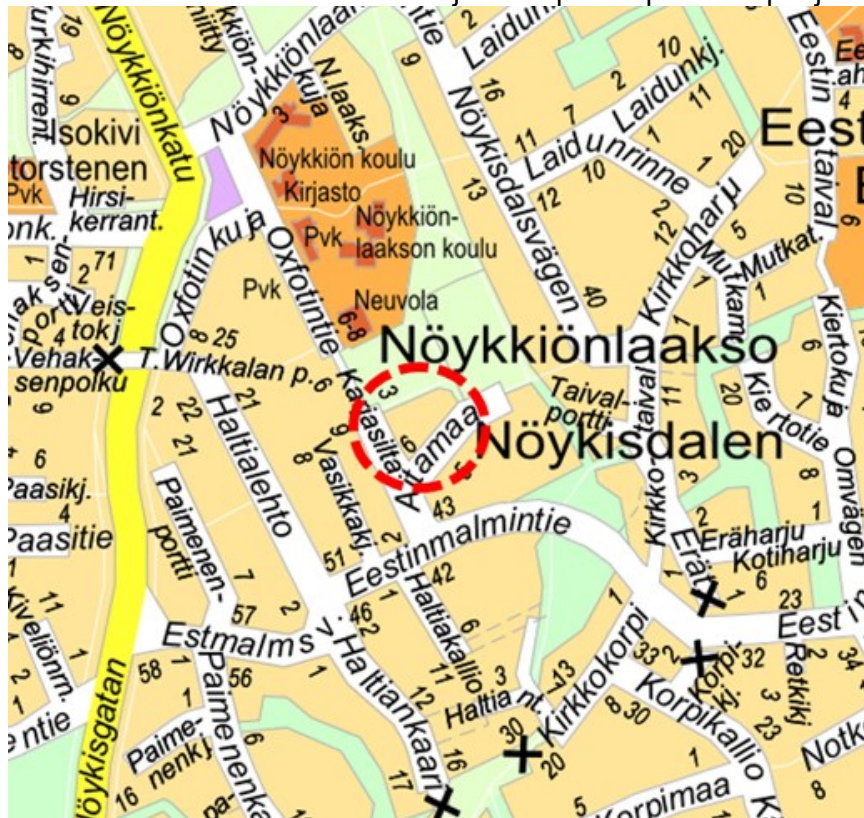
Selostus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualan pohjoisosan toteutumattoman puistoalueen muuttaminen pääosin asuinpientalojen korttelialueeksi (AO), jolle sallitaan yksiasuntoisen pientalon rakentaminen. Alueen rakennustehokkuus ja kerrosluku 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 m²). Lunastusta pinta-alaltaan vastaava alue kaupungin omistamasta puistoalueesta liitetään kiinteistökaupalla osaksi suunnittelualuetta.

Kiinteistön rakennusoikeuden määrää nostetaan 150 k-m² lukemaan 450 k-m².

Suunnittelualueen 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 Kauklahden 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 suunnittelualan 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 Nöykkiön-laakso I asemakaava (lainvoimainen 18.6.1984, aluenumero 431500) jossa suunnittelualan osa on merkitty puistoalueeksi (P). Alueen halki on merkitty kulkeväksi Härkäpolku-niminen kulkuväylä, joka on toteutunut kaavan ohjeellista linjausta pohjoisemmaksi.

Suunnittelualan pohjoispuolelle on merkitty ohjeellisen leikkipaikan sijainti (UL). Kaava ei ole näiltä osin toteutunut eikä toteutumiseksi 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.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä 17.3.2021. Kaavaehdotus oli nähtävillä 6.4.-5.5.2021. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi lausunto ja yksi kannanotto.

Lausunto saatiin Caruna Espoo Oy:ltä, joka totesi, että kaavan myötä sähkönkulutus kasvaa, jolloin tarvitaan mahdollisesti uusia pienjännitekaapelointeja. Carunalla ei ole muuta lisättävää aiempaan lausuntoon. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos totesi kannanotossaan, että heillä ei ole kaavasta kommentoitavaa.

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 tulvimisvaran omistukseensa ja vastaava osa puistoalueesta myydään osaksi suunnittelualueena toimivaa yksityistä kiinteistöä.

Kiinteistön rakennusoikeuden määrää nostetaan yhteensä 150 k-m² kokonaislukemaan 450 k-m².

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

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: Hakijat
- 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 17.03.2021 § 53

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.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.