

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.11.2022 § 140

§ 140

Nuottaniemi II, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §), alue 312308, 23. kaupunginosa, Matinkylä

Valmistelijat / lisätiedot:
Malila Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 7.3.2011 päivätyn Nuottaniemi II - Notudden II asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6614, 23. kaupunginosassa Matinkylä, alue 312308,

2
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa liike- ja toimistorakennusten korttelialue osin asumiseen ja osin virkistysalueeksi. Liikerakennusten korttelialue ei ole toteutunut. Alue on rakentumaton ja metsäinen. Maanomistaja on yrittänyt saada kiinteistölle käyttäjää siinä onnistumatta.

Alueelle on nykyisessä kaavassa osoitettu liike- ja toimistorakentamista 1 446 k-m². Asemakaavamuutoksen myötä liike- ja toimistorakentaminen poistuu kaava-alueelta ja asuinrakentamista tulee lisää 400 k-m². Alueelle on laadittu tonttijako.

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 2.4. - 2.5.2013 ja kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavan 12.6.2013. Kaava eteni maankäytösopimusneuvotteluihin ja palautettiin käsittelyyn, sillä alueella havaittiin liito-oravia. Kaava-alueen koillisosa on liito-oravien ydinaluetta.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Nuottaniemi II - Notudden II, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 6614, käsittää osan korttelia 23253, 23. kaupunginosassa Matinkylä, alue 312308.

MRA 32 §:n mukainen uudelleen nähtäville asettaminen

Asemakaavaan on tehty olennaisia muutoksia, jotka edellyttävät sen asettamista uudelleen julkisesti nähtäville.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen ja teki ehdotuksen kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi. Maankäyttösopimusneuvottelut keskeytyivät, koska niiden aikana alueella tehtiin liito-oravahavaintoja. Kaava palautui valmisteluun. ELY-keskuksen kanssa neuvoteltiin liito-oravista ja alueen käytöstä. Kesäkuussa 2020 käydyssä keskustelussa ELY-keskus antoi aluerajauksen, jolla rakentamista voisi tutkia kaavamuuosalueella. Tämän jälkeen rajatulle alueelle tutkittiin rakentamismahdollisuuksia ja tehtiin muutoksia kaavaehdotukseen.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaava on kuulutettu vireille 4.8.2010.

Alueen nykytila

Alue on rakentamaton ja metsäinen. Metsässä on runsaasti viime vuosina syntyneitä lahoppuuta ja aluskasvillisuus on paikoitellen kulunutta. Metsää on todennäköisesti käytetty alueen kaakkoispuolella sijaitsevan naapurin sekä viereisen päiväkodin toimintoihin. Luoteen puolella alue rajautuu Nuottaniementiehen, jota pitkin on hyvät kulkuyhteydet Isoon Omenaan sekä muiden palveluiden luokse. Alueella on havaittu liito-oravia erityisesti alueen pohjoisosassa.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050. Asemakaava-alue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevia taajamia, joilla yhdyskuntarakenne on jo nykyisellään kestävää tai kehitettävissä sellaiseksi. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestävään yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. Vyöhyke voi sisältää eri luonteisia osa-alueita rakentamattomista tehokkaasti rakennettuihin.

Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Asemakaavamuutos sijoittuu yleiskaavan alueella nykyisellään säilyvälle asuntoalueelle (A). Alueella asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.

Asemakaava

Pääosin suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 4.3.1987 hyväksymä ja ympäristöministeriön 13.1.1989 vahvistama Nuottaniemi II 312300-asemakaava. Alue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Torialueella (23G6) on voimassa Matinlahti 2, Matinlahti 2, muutos ja Nuottaniemi II 312305-niminen kaava, joka on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 16.11.2000.

Voimassa olevassa asemakaavassa muutosalue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), sekä torialueeksi. Tehokkuusluku on $e = 0.4$ ja kerrosluku II (kaksi). Kerrosalasta 25 % on käytettävä myymälätiloja varten. Tontille saa rakentaa korkeintaan yhden asunnon kutakin alkavaa tontin pinta-alan 600 m² kohti. Pääasiallisesti maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa kaksikerroksisiin rakennuksiin.

Autopaikkoja liike- ja toimistorakennusten korttelialueella on rakennettava 1 autopaikka kerrosalan 65 neliometriä kohti. Autopaikat on erotettava muusta korttelialueesta suojaistutuksilla. Asemakaavassa on osoitettu ohjeelliset pysäköimispaikat.

Tontit on aidattava katu- ja muita yleisiä alueita vastaan pensasaidalla tai muulla kaupunkikuvaan soveltuvalla aidalla ottaen kuitenkin huomioon, ettei liikenneturvallisuutta heikennetä. Puistoon tai viheralueisiin rajoittuvia tontin sivuja ei saa varustaa muilla kuin pensasaidoilla. Avokallioiden kohdilla aitaus harkitaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Ajoneuvoliittymää ei saa järjestää tontin luoteisreunalta eli Nuottaniementien puolelta.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §)

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 02.04.2013 - 02.05.2013. Nähtävilläoloaikana ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Lausunnot ja kannanotot saatiin Fortum Espoo Distribution Oy:ltä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY), Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta sekä tonttiyksiköltä.

Fortumilla ei ole huomautettavaa sähkönjakeluverkon osalta. HSY toteaa lausunnossaan, että tontin vieressä kulkevan vesijohdon, jätevesiviemärin ja hulevesiviemärin kapasiteetti riittää asemakaavan muutosesityksessä esitetyn rakennusoikeuden tarpeisiin. Pelastuslaitos otti kantaa osoitteiden selkeyteen. Osoitteen tulee vastata tonttiliittymän osoittamaa kohtaa. Tonttiyksiköllä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksen sisältöön.

Asemakaavamerkintöihin sekä -määräyksiin tehtiin tarkistus, jossa 9 § korvattiin kaavakartassa melunsuojausmerkinnällä. Melumääräyksen sisältö säilyi ennallaan.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavamuutosalueelle kaavoitetaan alueen lounaispään rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR). Korttelialueella on rakennusoikeutta 400 k-m². Rakennuksen tulee olla kaksikerroksinen. Korttelialueelle on rakennettava vähintään 1 autopaikka jokaista 70 k-m² kohti, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti. Autopaikat sijoitetaan p-kirjaimella osoitetulle ohjeelliselle pysäköintialueelle. Pyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pyöräpaikka jokaista 30 k-m² kohti, kuitenkin vähintään 2 pyöräpaikkaa asuntoa kohti. Vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat sijoitetaan katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Alueen luoteispuolelta Nuottaniementieltä ei saa järjestää ajoneuvoliittymää tontille.

Korttelialueella saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, jätehuoltotiloja ja kiinteistönhoidon tiloja. Näitä tiloja saa rakentaa enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta ja tilat saa sijoittaa rakennusalojen ulkopuolelle. Leikki- ja oleskelualueet sijoitetaan rakennusten muodostamaan melukatveeseen, ja oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit suojataan siten, että missään näistä ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Rakennuksessa tulee olemaan harjakatto, joka on konesaumattua peltiä. Rakennus tulee olemaan puurakenteinen ja julkisivuiltaan vaalea. Nuottaniementien varressa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,3 metriä viereisen katualueen pinnan yläpuolella. Tontit saa aidata toista asuintonttia vastaan ja asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Korttelialueen koillisreunaan lähivirkistysalueen rajalle kehitetään puustoinen reunavyöhyke olevasta kasvillisuudesta ja täydennysistutuksin. Alueen kautta saa hallitusti ohjata hulevesiä virkistysalueelle maanomistajan luvalla. Puusto juuristoalueineen suojataan työmaa-aikana. Reunavyöhyke auttaa virkistysalueen puiden säilymisessä. Nuottaniementien ja Itäisen rantatien risteysalueen länsireunaan merkitään kaavassa kaupunkikuvallisesti merkittävä alueen osa, jolla sijaitsevien mäntyjen kasvuolosuhteet tulee turvata. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava.

Alueen liito-oravan elinympäristön puuston säilyttämiseksi elinvoimaisena on asemakaavan viitesuunnitelmassa tutkittu huolellisesti maastonmuotoja ja rakentamisen sijoittelua tontille niin, että lähivirkistysalueen vesitasapaino säilyisi mahdollisimman muuttumattomana. Korttelialueella tulee suosia vettä läpäisemättömiä pintoja ja suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Hulevesien viivytyksestä vettä läpäisemättömiltä pinnoilta on annettu määräyksiä hulevesien käsittelystä.

Alueen koillispuoli merkitään lähivirkistysalueeksi, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja (VL/s). Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Sitova tonttijako

Asemakaavamuutosalueelle on laadittu tonttijako.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Asemakaavamuutoksen alueelle on laadittu viitesuunnitelma, johon kuuluu rakentamisen ja ympäristön tarkastelua.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 20.4.2011 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 4. luvun 22 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

Jatkokäsittely

- KYT/ Kaupunkitekniikan keskus, kannanottoopyyntö
- KYT/ Tonttiyksikkö, kannanottoopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottoopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntoopyyntö
- Caruna Oy, lausuntoopyyntö
- Fortum Espoo Distribution Oy, lausuntoopyyntö
- Helsingin Seudun Ympäristöpalvelut (HSY), lausuntoopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Päätöshistoria

Päätösehdotus Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 7.3.2011 päivätyn ja 3.6.2013 muutetun Nuottaniemi II - Notudd II, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6614, joka käsittää osan korttelia 23253, 23. kaupunginosassa (Matinkylä) ja siihen liittyvän Nuottaniemi II, muutos - Notudd II, ändring, asemakaavan muutosehdotuksen, joka käsittää katuaukion 23. kaupunginosassa (Matinkylä), alue 312308.

2

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 1 560 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 500 euroa ja valmisteluaineiston yhteydessä veloittamatta jätettyjä kuulutuskustannuksia 100 euroa, eli yhteensä 2 160 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2013 § 43

Päätösehdotus Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteestä. Mielipiteet on annettu Nuottaniemi II ja Nuottaniemi II, muutoksen valmisteluaineistosta, alue 312308.

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 7.3.2011 päivätyn ja 4.3.2013 muutetun Nuottaniemi II - Notudd II, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6614, joka käsittää osan korttelia 23253, 23. kaupunginosassa (Matinkylä) ja siihen liittyvän Nuottaniemi II, muutos - Notudd II, ändring, asemakaavan muutosehdotuksen, joka käsittää katuaukion 23. kaupunginosassa (Matinkylä), alue 312308.

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

- 312308d Nuottaniemi II asemakaava
- 312308d Nuottaniemi II havainnekuva
- 312308d Nuottaniemi II kaavaselostus

