

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.11.2023 § 121

§ 121

Riilahdentien pumppaamo, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 440402, 31. kaupunginosa Kaitaa

Valmistelijat / lisätiedot:
Salama Paltsa-Kai
Granberg Hannu
Karhula Anja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot on annettu Riilahdentien pumppaamo osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 440402,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 8.11.2023 päivätyn Riilahdentien pumppaamon asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7477, 31. kaupunginosassa Kaitaa, virkistysalue 31P12, muodostuu uusi kortteli 31233, alue 440402,

3
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kaukolämpöpumppaamon rakentuminen. Suunnittelussa huomioidaan alueen maankäytön kehittämiseen liittyvät reunaehdot sekä hankkeen sijoittuminen pientaloasutuksen läheisyyteen. Hankkeessa hyödynnetään olemassa olevaa metron huoltokuilun huoltoyhteyttä. Suunnittelussa huomioidaan myös melu, kaupunkikuvalliset arvot ja hulevesien hallinta.

Kaavamuutos alueen pinta-ala on 1 098 m². Rakennusoikeutta muodostuvalle korttelialueelle osoitetaan 330 km². Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueen pinta-ala on 794 m² ja lähivirkistysalueen pinta-ala 304 m².

Osa alueesta jää edelleen lähivirkistysalueeksi.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Riilahdentien pumppaamo - Rilaxvägens pumpverk, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7477, 31. kaupunginosassa Kaitaa, virkistysalue 31P12, muodostuu uusi kortteli 31233, alue 440402.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 3.10.2022 päättämään suunnitteluvaraukseen perustuen.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 1.3.2023.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Kaitaan pientaloalueella noin kilometrin päässä Kaitaan metroasemasta.

Suunnittelualue on asemakaavoitettu pääasiassa luonnontilaisena säilytettäväksi puistoalueeksi, jota on hoidettava niin, ettei alueen luonne olennaisesti muutu. Alueella sijaitsee Carunan puistomuuntamo, sekä Länsimetron huoltokuilu ja sen huoltoyhteys. Puistoalueen länsiosan puustoa on raivattu Länsimetron työmaan vuoksi ja sittemmin uudelleen istutettu.

Suunnittelualueen itä- ja pohjoispuoli sivuavat puustoista puistoalueen osaa. Suunnittelualueetta sivuaa itäpuolelta liito-oravan alueellinen latvusyhteys, joka jatkuu etelän suuntaan hankealueen ohi. Kaitaanlaakson laaja länsi-itä-suuntainen virkistysalueiden kokonaisuus ja virkistysellinen pääyhteys on alueellisesti tärkeä. Kaitaanlaakso

kokonaisuudessaan myös muodostaa paikallisella tasolla tärkeän ekologisen yhteysalueen.

Suunnittelualueen omistaa Espoon kaupunki.

Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Uusimaa 2050 -kaavakokonaisuudessa alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Merkinnällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Suunnittelualueetta sivuaa myös metrolinja.

Yleiskaava

Voimassa olevat:

Kaitaa - livisniemi osayleiskaava

Alueella on voimassa Kaitaa-livisniemi osayleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2019. Osayleiskaavan tavoitteena on ollut mahdollistaa alueelle sijoittunut metrolinja ja -asema sekä kehittää aluetta kaupunkimaiseksi, yhdyskuntarakennetta eheyttäväksi ja joukkoliikenteeseen tukeutuvaksi asunto- ja työpaikka-alueeksi. Alueen virkistys- ja suojeluarvot turvaten.

Suunnittelualue sijoittuu Kaitaa-livisniemen osayleiskaavassa virkistysalueelle (V), jolle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta sijoittaa virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Alueella tulee turvata liito-oravalle soveltuvat keskeiset kulkuyhteydet. Lisäksi alueella maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

Asemakaava

Alueella on voimassa livisniemi, 440100 asemakaava (lainvoimainen 27.5.1968), jossa suunnittelualue on osoitettu pääasiassa luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL1), sekä maanalainen Matinkylä-Saunalahti metrotunneli -asemakaava (lainvoimainen 7.8.2013), jonka mukaan suunnittelualueesta sivuva osa on varattu alueeksi, johon saa sijoittaa maanpintaan johtavan ilmanvaihtokuilun ja hätäpoistumistien suoja-vyöhykkeineen (map-1/p).

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 6.3. - 4.4.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme mielipidettä. Mielipiteet koskivat rakennuksen sijoittumista puistoalueelle ja mahdollisuutta sijoittaa se maan alle, puuston säilymistä sekä rakennuksen korkeutta. Pumppaamon sijoittuminen on kaukolämpölinjastosta riippuva ja sen tulee sijaita hyvän yhteyden päässä linjastosta. Rakenteeltaan pienempiä pumppaamoja on sijoitettu maan alle. Nyt kyseessä olevan kokoluokan pumppaamon sijoittaminen maan alle esitettyllä sijainnilla vaatisi nyt esitettyä enemmän puun kaatoa sekä kaivantoja ja olisi teknisesti haastavampaa. Pumppaamorakennuksen korkeus perustuu teknisiin edellytyksiin ja tarpeisiin. Rakennuskorkeus pyritään pitämään mahdollisimman matalana ja pumppaamon korkeus huomioidaan suunnittelussa niin, että se toisi mahdollisimman vähän haittaa lähialueen asutukselle. Pumppaamon rakentamisessa hyödynnetään mahdollisimman paljon jo olemassa olevia rakennettuja alueita, mm. metron kuilulle nykytilassa johtavaa kulkuyhteyttä hyödynnetään myös kaavan mukaisen pumppaamon huoltoajoyhteytenä. Pumppaamotarpeen selvittyä sille on etsitty sijainti sen perusteella, että vaikutukset ympäristöön, mm. puunkaadot, jäisivät mahdollisimman vähäisiksi. Kyseinen sijainti on katsottu teknisten reunaehtojen rajaamalla alueella myös parhaaksi kaupunkikuvan ja ympäröivän puiston käytön kannalta.

Valmisteluaineistosta annettiin kaksi lausuntoa. Lausunnon antoivat Kaupunginmuseo sekä HSY. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. HSY lausui alueen vesihuoltolinjasta. Suunnittelussa tulee huomioida riittävät tilavaraukset vesihuoltolinjoille. Mahdolliset johtosiirtosuunnitelmat tulee hyväksyttäväksi HSY:llä. HSY ei osallistu mahdollisesta johtosirrosta aiheutuviin kustannuksiin.

Asemakaavan muutosehdotus

ET - Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Alueelle on osoitettu kaukolämpöpumppaamorakennusta varten rakennusala. Rakennusoikeus on osoitettu lukuna 330 ja kerroskorkeus lukuna I. Alueen lounaiskulmaan osoitetaan näkemäalueeksi varattu alueen osa (nä).

Kaavaan osoitetaan määräykset myös melusta, julkisivujen korkealuokkaisuudesta, hulevesien hallinnasta sekä sulfidisavien huomioimisesta.

Virkistysalueet

Osa olevan asemakaavan mukaisesta pääasiassa luonnontilassa säilytettävästä puistoalueesta (PL1) muuttuu ET-alueeksi. Osa PL1-alueesta jää kuitenkin edelleen viher-alueeksi. Alueen kaavamerkintä muuttuu pieneltä osin merkinnästä PL1 (Puistoalue) muotoon VL (Lähivirkistysalue). Alueelle osoitetaan ohjeellinen ajoyhteys.

ET-alueen sijoittamisessa ja suunnittelussa on huomioitu kaupungin viereisten puisto-alueiden tarkoituksenmukainen käyttö sekä mm. tiedossa olevat lähitulevaisuuden suunnitelmat puisto- ja virkistysalueille. Kaavan

mukainen ET-alue ja pumppaamo eivät katkaise tai merkittävästi heikennä alueen virkistysyhteyksiä.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 14.3.2023 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

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

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanotto-pyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanotto-pyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- HSY, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- 1 440402 Riilahdentien pumppaamo mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet
- 2 440402 Riilahdentien pumppaamo lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 440402a Riilahdentien pumppaamo asemakaava
- 440402 Riilahdentien pumppaamo kaavaselostus
- 440402 Riilahdentien pumppaamo kaavaselostuksen liitteet