

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.05.2023 § 61

§ 61

## **Nuottaniemi II, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 312308, 23. kaupunginosa Matinkylä**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Malila Anni  
Mäkelä Salla  
Soini Mari  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Nuottaniemi II asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 312308.

2  
hyväksyy 7.3.2011 päivätyn ja 10.5.2023 muutetun Nuottaniemi II – Notudden II asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 6614, 23. kaupunginosassa Matinkylä, alue 312308.

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

### **Käsittely**

Keskustelun aluksi esittelijä muutti asian polkupyöräpysäköintiä koskevat kaavamääräykset kaupunkisuunnittelulautakunnan § 58 päätöksen mukaisesti.

### **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. Yksityinen maanomistaja on yrittänyt saada kiinteistölle käyttäjää siinä onnistumatta.

Alueelle on nykyisessä kaavassa osoitettu liike- ja toimistorakentamista 1 446 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavam muutoksen myötä liike- ja toimistorakentaminen poistuu kaava-alueelta ja asuinrakentamista tulee lisää 400 k-m<sup>2</sup>. Alueelle on laadittu tonttijako.

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

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



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

### Aloite ja vireilletulo

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

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 7.3.2011.

### Alueen nykytila

Alue on rakentamaton ja metsäinen. Metsässä on runsaasti viime vuosina syntynyttä lahoppua 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 Omenaankuonon ja muiden palveluiden luokse. Alueella on havaittu liito-oravia erityisesti alueen pohjoisosassa. Alueen eteläosan omistaa kaupunki ja pohjoisosan omistaa yksityinen maanomistaja.

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

### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Asemakaava-alue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevia taajamia, joilla yhdyskuntarakenne on jo nykyisellään kestävä tai kehitettävissä sellaiseksi. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestäväan 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.

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

### **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 kerrosalalu II (kaksi). Kerrosalasta 25 % on käytettävä myymälätiloja varten. Tontille saa rakentaa korkeintaan yhden asunnon kutakin alkavaa tontin pinta-alan 600 m<sup>2</sup> kohti. Pääasiallisesti maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa kaksikerroksisiin rakennuksiin.

Autopaikkoja liike- ja toimistorakennusten korttelialueella on rakennettava yksi 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.

### **Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolo (MRA 32 §)**

Asemakaavaan tehtiin olennaisia muutoksia, jotka edellyttivät sen asettamista uudelleen julkisesti nähtäville.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 9.11.2022. Ehdotus oli nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 28.11. – 27.12.2022. Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi muistutus ja saatiin viisi lausuntoa. Näiden lisäksi yksi kannanotto saatiin nähtävilläoloajan jälkeen.

Muistutuksessa pidettiin tärkeänä alueen luontoarvojen säilyttämistä ja liito-oravan suojelua. Muistutuksen kirjoittaja toivoi, että rakentaminen sijoitettaisiin kaava-alueen eteläpähän ja metsikköä säästettäisiin alueen lapsia varten. Katsottiin, että muistutuksessa mainitut asiat on jo huomioitu kaavaehdotusta tehdessä.

ELY-keskuksen lausuntoon liittyen neuvoteltiin ELY-keskuksen kanssa kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä lähivirkistysalueella. Kaavamerkintöihin ja -määräyksiin tehtiin tarkistuksia. Lähivirkistysalueen, joka on osa liito-oravien elinympäristöä ja jolla sijaitsee luonnonsuojelulla suojeltu liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka (VL/s) kaavamääräystä muokattiin sopimaan paremmin yhteen kaavaan lisätyn alueen osan, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltu liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikka (sl), merkinnän kanssa.

Kaavaehdotukseen muokattiin myös kaava-alueen lounaisnurkassa, Nuottaniementien ja Itäisen rantatien risteyksessä kasvavien mäntyjen säilyttämiseen liittyvää kaavamerkintää ja -määräystä (s-1).

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavamuutosalueelle kaavoitetaan alueen lounaispään rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR). Korttelialueella on rakennusoikeutta 400 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen tulee olla kaksikerroksinen. Korttelialueelle on rakennettava vähintään yksi autopaikka jokaista 70 k-m<sup>2</sup> kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti. Autopaikat sijoitetaan p-kirjaimella osoitetulle ohjeelliselle pysäköintialueelle. Pyöräpaikkoja on rakennettava vähintään yksi pyöräpaikka jokaista 30 k-m<sup>2</sup> kohti, kuitenkin vähintään kaksi 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 enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Leikki- ja oleskelualueet sijoitetaan rakennusten muodostamaan melukatveeseen. Rakennuksessa tulee olemaan harjakatto, joka on konesaumattua peltiä. Rakennus tulee olemaan puurakenteinen ja julkisivuiltaan vaalea. 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. Reunavyöhyke auttaa virkistysalueen puiden säilymisessä. Nuottaniementien ja Itäisen rantatien risteykseen alueen länsireunaan merkitään kaavassa kaupunkikuvallisesti merkittävä alueen osa, jolla sijaitsevat männyt ja niiden kasvuolosuhteet tulee säilyttää. Molemmilla alueilla puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana. 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, joka on osa liito-oravien elinympäristöä ja jolla sijaitsee luonnonsuojelulla suojeltu liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka (VL/s). Lisääntymis- ja levähdyspaikan ekologinen toiminnallisuus on turvattava. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alue säilyy ja kehittyy liito-oravan ekologialle suotuisana ja alueen läpi säilyy puustoinen liito-oravien kulkuyhteys etenkin Nuottaniementien suuntaan. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. VL/s-alueelle merkitään sl-merkinnällä alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltu liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikka.

## **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, lukuun ottamatta kuulutuskustannuksista laskuttamatta jäänyt 100 euroa.

## **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)
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

## **Liitteet**

- |   |   |
|---|---|
| 1 | 312308 Nuottaniemi II muistutusten yhteenveto ja vastineet                  |
| 2 | 312308 Nuottaniemi II lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

## **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, 312308 Nuottaniemi II muistutusten jättäjien yhteystiedot
- 312308e Nuottaniemi II asemakaava
- 312308e Nuottaniemi II havainnekuva
- 312308 Nuottaniemi II kaavaselostus
- 312308 Nuottaniemi II kaavaselostuksen liitteet