

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.08.2023 § 81

§ 81

Yölinnuntie, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 117901, 50. kaupunginosa Lintuvaara

Valmistelijat / lisätiedot:
Metsälä Sari
Westerlund Ina
Pennanen Tarja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot on annettu Yölinnuntien asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 117901,

2
hyväksyy 2.5.2023 päivätyn ja 16.8.2023 muutetun Yölinnuntie - Nattfågelsvägen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7469, 50. kaupunginosassa (Lintuvaara), alue 117901.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaavamuutos on teknisluonteinen. Sen tavoitteena on selkeyttää korttelin 50338 pohjoisosan tonttijakoa ja sen myötä tonttien lohkomistoimituksia. Myös korttelin keskelle suunniteltu yhdyskuntateknisten johtojen rakentaminen ja huolto sujuvoituu.

Kaavamuutoksella korttelin 50338 keskellä sijaitseva Espoon kaupungin omistama kapea maakaistale muutetaan korttelialueesta (AO) virkistysalueeksi (VL). Koska kapea VL-kaistale jakaa korttelin 50338 kahteen osaan, osoitetaan korttelin pohjoisosaan uusi korttelinumero 50346. Muilta osin nykyinen voimassa oleva asemakaava jää voimaan. Hulevesimääräyksen tekstimuoto on päivitetty nykyisin käytössä olevan kaavamääräyksen muotoon. Maanalaisen johdon merkinnän tekstiin tuli tarkennus HSY:n lausunnon perusteella.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 8 430 m². Kokonaiskerrosala noin 1 935 k-m². Aluetehokkuus e=0,25. Asemakaavan muutoksen myötä rakennusoikeus pienenee noin 170 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Yölinnuntie - Nattfågelsvägen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7469, käsittää osan korttelia 50338, muodostuu uusi kortteli 50346, 50. kaupunginosassa Lintuvaara, alue 117901.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut Espoon kaupungin tonttiyksikkö. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 24.3.2023.

Alueen nykytila

Kaavamuutosalueen vihreä kortteli sijaitsee Lintuvaarassa Yölinnuntien varressa. Varsinainen muutoksen kohde on korttelin 50338 keskellä sijaitseva Espoon kaupungin omistama kapea kaistale kiinteistöä 49-452-2-1276, jolla kasvaa puita ja pensaita sekä kulkee avo-oja.

Korttelialue on pientaloaluetta, jolle Jääskelän asemakaava on vahvistunut vuonna 2022. Rakentaminen alueella on toteutunut eri vuosikymmeninä 1940-luvulta 2010-lukuun.

Korttelin läpi virtaava avo-oja on osa Jääskelänojaa, joka on Monikonpuron sivu-uoma. Jääskelänoja on osin kivikkoinen ja mutkitteleva, muutaman sentin syvyinen kirkasvetinen havumetsävyöhykkeen latvapuro.

Alueen pohjoispuolella oleva tonttikatu, Yölinnuntie on nykyisin kapeahko hiekkatie, jonka päästä on jalankulku ja pyörätieyhteys Kehrääjantielle Yölinnunpuiston läpi.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Voimassa olevassa maakuntakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle, jonka läheisyydessä, pohjoispuolella kulkee 110 Kv:n voimajohtolinja.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu voimassa olevan Espoon eteläosien yleiskaavan asuntoalueelle (A3).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Käynnissä on kaavan aloitusvaihe.

Asemakaava

Alueella on voimassa Jääskelä asemakaava. Kortteli 50338 on asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolla tehokkuusluku on $e=0.25$ ja suurin sallittu kerrosluku kaksi (II). Korttelin pohjoisosassa on kahden kiinteistön alueelle osoitettu kaupunki-/kyläkuvallisesti tärkeä alue (sk), jolla rakentaminen sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin. Korttelin keskellä, kaavamuutosalueen eteläosassa on maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jolla ny-merkinnällä varustettu johtosymboli ilmoittaa johdon likimääräisen sijainnin. Johdon tarkka sijainti, johdon siirtämisen edellytykset ja johdon uuden sijainnin vaatima tilavaraus on tutkittava rakennussuunnittelun yhteydessä. Johdon mahdollinen siirto on toteutettava yhteistyössä johdon omistajan kanssa. Siirron jälkeen vapautuvan alueen voi käyttää kaavan mukaiseen rakentamiseen. Ajoliittymiskielto on kaavassa osoitettu pääosaan korttelin Hämeenkylläntiehen rajoittuvalle rajalle.

Autopaikkoja korttelissa on rakennettava 2 ap / asunto. Jos asunto on kooltaan enintään 60 k-m², autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / asunto.

Pihavarastoja, autotalleja ja viherhuoneita varten saa rakentaa merkityn kerrosalan lisäksi 15 % kaavaan merkitystä kerrosalasta. Rakennusten tulee suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Hämeenkylläntiehen rajoittuvien tonttien oleskelupihat tulee suojata liikennemelua vastaan rakentein tai sijoittaa siten, että ulko-oleskelualueiden melutasojen ohjearvot täyttyvät. Päivällä melutaso ei saa ylittää yli 55 dB ja yöllä 50 dB.

Hulevesien viivyttämisestä on määräys, jonka mukaan vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12– 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 2.5.2023. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27§:n mukaisesti 15.-29.5.2023.

Nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa.

Caruna Espoo Oy esitti lausunnossaan, että kaavamuutoksella ei ole suuria vaikutuksia sähkönjakeluun ja että mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

HSY lausunnossa esitti maanalaisen johtomerkinän tekstin tarkennusta. Merkinän lause ”Johdon tarkka sijainti on tutkittava rakennussuunnittelun yhteydessä” muutettiin lausunnon johdosta kuulumaan: ”Johdon tarkka sijainti, johdon siirtämisen edellytykset ja johdon uuden sijainnin vaatima tilavaraus on tutkittava rakennussuunnittelun yhteydessä”.

Asemakaavan muutos

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Kaavassa annetaan alueelle uusi korttelinumero 50346. Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e=0.25$. Suurin sallittu kerroslukumäärä on kaksi (II). Korttelin pohjoisosassa on kahden kiinteistön alueelle osoitettu kaupunki-/kyläkuvallisesti tärkeä alue (sk), jolla rakentaminen sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin. Korttelialueen eteläosassa on maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jolla ny-johtosymboli ilmoittaa johdon likimääräisen sijainnin. Johdon tarkka sijainti, johdon siirtämisen edellytykset ja johdon uuden sijainnin vaatima tilavaraus on tutkittava rakennussuunnittelun yhteydessä. Mahdollinen johtojen siirto on toteutettava yhteistyössä niiden omistajien kanssa. Siirron jälkeen vapautuvan alueen voi käyttää kaavan mukaiseen rakentamiseen. Ajoliittymiskielto on kaavassa osoitettu pääosaan korttelin Hämeenkylläntiehen rajoittuvalle rajalle.

Autopaikkoja korttelissa on rakennettava 2 ap / asunto. Jos asunto on kooltaan enintään 60 k-m², autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / asunto.

Pihavarastoja, autotalleja ja viherhuoneita varten saa rakentaa merkityn kerrosalan lisäksi 15 % kaavaan merkitystä kerrosalasta. Rakennusten tulee suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Hämeenkylläntiehen rajoittuvien tonttien oleskelupihat tulee suojata liikennemelua vastaan rakentein tai sijoittaa siten, että ulko-oleskelualueiden melutasojen ohjearvot täyttyvät. Päivällä melutaso ei saa ylittää yli 55 dB ja yöllä 50 dB.

Hulevesien viivyttämisestä on tekstimuodoltaan hieman päivitetty määräys, jonka mukaan vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Lisäksi määräykseen on lisätty lause, että hulevesiä saa viivytyksen jälkeen hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella, mikä mahdollistaa korttelialueen hulevesien johtaminen VL-alueen avo-ojaan viivytyksen jälkeen.

Virkistysalue

Lähivirkistysalue (VL) osoitetaan kaavamuutosalueen eteläosaan. Alueelle on mahdollista sijoittaa kunnallistekniikkaa. Alueella oleva avo-oja toimii tulvareittinä ja muodostaa osan Jääskelänojan purouomaa.

Liikenne

Kaavamuutos ei vaikuta alueen liikennejärjestelyihin. Asuinkorttelin pysäköinti on osoitettu kortteliin.

Jääskelän asemakaavoituksen yhteydessä alueen pohjoispuolella olevalle Yölinnuntielle on suunniteltu yleisiä autopaikkoja ja kadun päähän käänstöpaikka, joita ei ole vielä toteutettu. Käänstöpaikalta on jalankulku- ja pyörätieyhteys Yölaulajantielle Yölinnunpuiston läpi. Kaavamuutosalueen itäpuolella oleva Yölaulajantie on uusi vielä rakentamaton pohjois - eteläsuuntainen tonttikatu, jonka jatkuu etelään jalankulku- ja pyörätieyhteytenä, Yölaulajanpolkuna. Kaavamuutosalueen länsipuolella olevalla Hämeen kyläntiellä on mahdollistettu bussien liikennöinti myös tulevaisuudessa. Hämeen kyläntien jalankulku- ja pyöräliikennejärjestelyitä voidaan parantaa esimerkiksi toteuttamalla Hämeen kylän itäreunaan jalkakäytävä ja erottelemalla jalankulku ja pyöräily toisistaan kadun länsireunassa.

Sopimusneuvottelut

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutus kustannuksia.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Liitteet

- | | |
|---|----------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 117901 Yölinnuntie lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |
|---|----------------------------------------------------------------------------|

Oheismateriaali

- 117901b Yölinnuntie määräykset
- 117901b Yölinnuntie asemakaava

- 117901b Yölinnuntie ajantasakaava
- 117901 Yölinnuntie kaavaselostuksen liitteet
- 117901 Yölinnuntie kaavaselostus