

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.03.2024 § 41

§ 41

Riilahdentien pumppaamo, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 440402, 31. kaupunginosa Kaitaa

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Riilahdentien pumppaamo asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 440402,

2
hyväksyy 8.11.2023 päivätyn Riilahdentien pumppaamo - Rilaxvägens pumpverk asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7477, 31. kaupunginosassa Kaitaa, virkistysalue 31P12, muodostuu uusi kortteli 31233, alue 440402,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 5 300 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

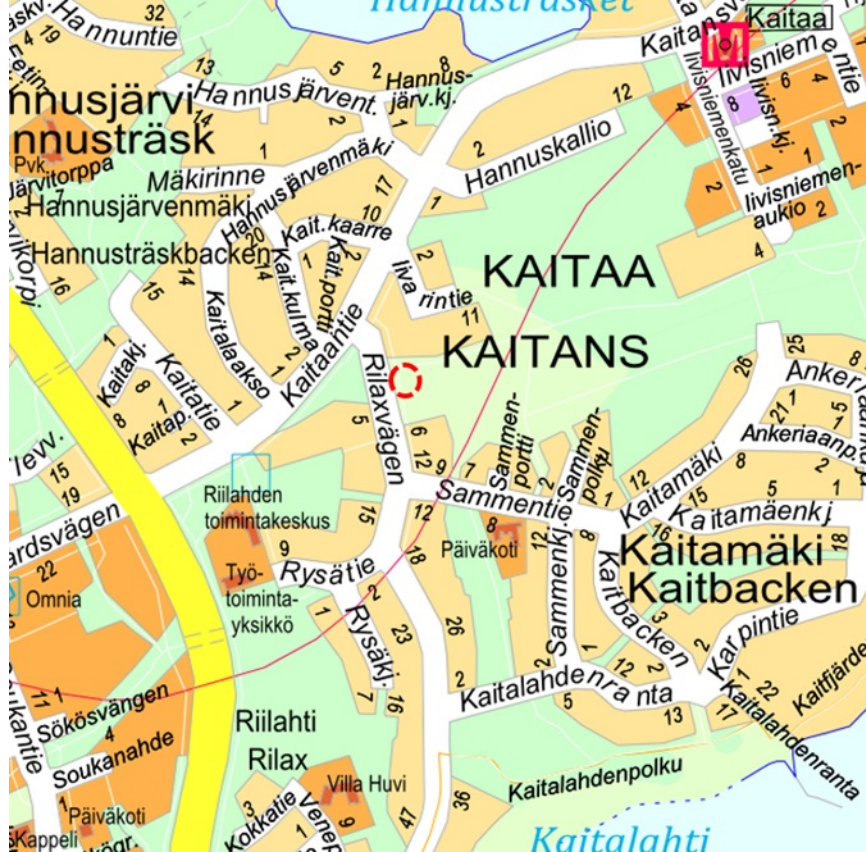
Selostus

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.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Riilahdentien pumpaamo - 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 suunnitteluvarakseen perustuen. Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 1.3.2023.

Alueen nykytila

Suunnitteluala sijaitsee Kaitaan pientaloalueella noin kilometrin päässä Kaitaan metroasemasta.

Suunnitteluala 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 puistoa on raivattu Länsimetron työmaan vuoksi ja sittemmin uudelleen istutettu.

Suunnittelualan itä- ja pohjoispuoli sivuavat puustoista puistoalueen osaa. Suunnittelualuetta 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 suunnittelualueetta sivuava osa on varattu alueeksi, johon saa sijoittaa maanpintaan johtavan ilmanvaihtokuilun ja hätäpoistumistien suojavyöhykkeineen (map-1/p).

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 27 §)

Kaavaehdotuksesta saatiin viisi lausuntoa ja neljä muistutusta.

Lausunnoissa HSY lausui alueen vesi- ja viemäriverkostosta. Hankkeen jatkosuunnittelun yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon tarve kustannuksineen sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Caruna Espoo Oy lausui alueen sähköjakeluverkosta. Asemakaavamuutoksen myötä sähkönkulutus nousee hieman ja tarvitaan uusia kaapelointeja. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ollut kommentoitavaa.

Espoon ympäristönsuojelu lausui alueen luontoarvoista. Espoon ympäristönsuojelu katsoo, että luontoarvoja on kartoitettu riittävällä tarkkuudella ja Riilahden pumppaamo asemakaavamuutos ei aiheuta merkittävää haittaa liito-oravien kulkuyhteyksille tai paikallisille ekologisille yhteyksille. Koska alueella voi oleskella liito-oravia, puita ei saa kaataa liito-oravien pesimärauhan 1.4.–31.7 aikana. Rakentamisen ajaksi säästettävät puut on suojattava väliaikaisella suoja-aidalla Espoon ympäristönsuojelun ohjeiden mukaisesti. Espoon ympäristönsuojelu kannustaa viherkattojen käyttöä kaikissa uusissa rakennuksissa ja muistuttaa, että Espoon kaupunki on laatinut Viherkattovision. Espoon ympäristönsuojelu pitää kaavamääräystä 4§ tärkeänä, jotta asukkaille taataan terveellinen, turvallinen ja viihtyisä asuinympäristö sekä turvataan laadukkaat lähivirkistysalueet Kaitaanlaaksossa. Espoon ympäristönsuojelu huomauttaa, että Kaitaan-laakson metsistä on havaittu pohjanlepakoita. Lepakoiden kannalta olisi hyvä, että pumppaamon seinässä tai pihalla ei olisi ulkovalaisimia, joista valo suuntaa suoraan ylös taivaalle.

Uudenmaan ELY-keskus kommentoi hanketta. Alueella tulee turvata liito-oravalle soveltuvat keskeiset kulkuyhteydet. Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin, että asemakaavaehdotus poikkeaa ohjaavan yleiskaavan ratkaisusta. Näin ollen Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaavaselostuksesta tulee käydä ilmi perustelut sille, että asemakaava ei vaikeuta yleiskaavan toteutumista.

Kaukolämpöpumppaamon rakenteiden sijoittelussa tulee varautua alueelle leviävään merivesitulvaan. Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia taikka vahinkoa tai vaaraa aiheuttavia rakenteita tai toiminto -ja ilman asianmukaista vesieristystä, on Riilahdentien pumppaamon suunnittelualueella N2000 +3,1 metriä. Suositus on määritetty vaurioituessaan laaja-alaista vahinkoa aiheuttavien yhdyskuntateknisten rakennusten sijoittelua varten.

Lausuntojen perusteella asemakaavamuutoksen sisältöjä on tarkennettu valmistelun aikana, ja lisätty määräykset liittyen liito-oravien pesimärauhaan, puuston suojaamiseen ja lepakoiden huomioimiseen korttelin ulkovalaistuksessa. Lisätty myös määräys, joka edellyttää rakennuksen toteuttamisen viherkattoisena sekä määräys alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta. Perustelu yleiskaavan toteutumisesta lisätty kaavaselostukseen.

Muistutuksia saatiin yhteensä neljä kappaletta. Muistutukset koskivat pumppaamon sijoittumista viheralueelle, sen vaikutuksia alueen luontoarvoihin, meluhaitasta sekä rakennuksen korkeudesta, muodosta ja sen tuottamasta varjostuksesta.

Pumppaamon sijoittuminen on riippuvainen kaukolämpölinjastosta. Sen tulee sijaita sopivan yhteyden päässä linjastosta. Asemakaavamuutoksen valmistelussa on pyritty siihen, että vaikutukset ympäröivään asutukseen ja

luontoon jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Kuitenkin, koska pumppaamo täytyy sijoittaa puistoalueelle, jonkin verran olevaa puustoa menetetään. Länsipuolisen katualueen varren puustoon tai puistoalueen puustoon laajemmin kaavamuutoksella ei kuitenkaan ole vaikutusta. Virkistuksen ja ekologisten yhteyksien näkökulmista suunnitelmaa on tarkasteltu valmistelun aikana, ja todettu ettei kaavan mukainen rakentaminen merkittävästi heikennä alueen virkistyskäyttöä tai -yhteyksiä, eikä myöskään ekologisia yhteyksiä alueella.

Kaukolämpöpumppaamo on sijoitettu Riilahdentien varteen nykyiselle virkistysalueelle, jossa liikenne on hallitseva melulähde. Rakennuksen sijoittelulla on pyritty säilyttämään mahdollisimman suuri osa nykyisestä virkistysalueesta melutasoiltaan matalana. Vaikka meluselvityksessä esitetty alin päiväajan keskiäänitason melukäyrä onkin merkitty osoittamaan 45db melutason, käy selvityksestä ilmi, että päiväajan suurin keskiäänitaso, joka kohdistuu pohjoispuolen asutuksen julkisivuun, on 37-38dB. Pieniin ympyröihin on laskettu julkisivun pystylinjaan kohdistuva suurin keskiäänitaso päivällä ja ison ympyrän sisään merkitty vastaava keskiäänitaso päivällä ja yöllä.

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.

Kaavaan merkitään rakennuksen ylin korkeusasema. Kaavamääräyksissä esitetään myös edellytykset rakennuksen julkisivuille ja materiaalien laadukkuudelle. Pumppaamorakennus ei lähtökohtaisesti tuota varjostushaittaa pohjoispuolen asutukselle.

Suunnitteluaineistoon on lisätty havainnollistava kuva pumppaamon tuottamasta varjostusalueesta.

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).

Rakennuksen julkisivut tulee pääosin toteuttaa viherseininä niin, että julkisivujen yhteyteen toteutetaan köynnösistutuksia. Rakennuksen katolle tulee toteuttaa hulevesiä viivyttävä ja haihduttava viherkattorakenne.

Kaavaan osoitetaan määräykset myös melusta, julkisivujen korkealuokkaisuudesta, hulevesien hallinnasta sekä sulfidisavien huomioimisesta. Kaavaan on merkitty myös rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Kaukolämpöpumppaamon rakenteiden sijoittelussa tulee varautua alueelle leviävään merivesitulvaan. Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia taikka vahinkoa tai vaaraa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja ilman asianmukaista vesieristystä, on N2000 +3,1 metriä. Suositus on määritetty

vaurioituessaan laaja-alaista vahinkoa aiheuttavien yhdyskuntateknisten rakennusten sijoittelua varten.

Virkistysalueet

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

ET-alueen sijoittamisessa ja suunnittelussa on huomioitu kaupungin viereisten puistoalueiden tarkoituksenmukainen käyttö sekä mm. tiedossa olevat lähitulevaisuuden suunnitelmat puisto- ja virkistysalueille. Kaavan mukainen ET-alue ja pumppaamo eivät katkaise tai merkittävästi heikennä alueen virkistysyhteyksiä.

Liittyminen ympäröiviin puistoalueisiin on huomioitu asemakaavamuutoksessa myös seuraavin määräyksin:

- ”Kortteliin 31233 rajautuvien PL- ja VL-alueiden reunapuusto sekä puiden juuristo tulee suojata korttelin rakentamisen työmaa-aikana. Kortteliin rajautuvat puustoiset alueet tulee rajata kiinteällä suoja-aidalla rakentamisen ajaksi. Alueella ei saa kaataa puita liito-oravien pesimärauhan aikana 1.4.–31.7.”
- ”Korttelialueen ulkovalaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen. Korttelin ulkovalaistus tulee pitää mahdollisimman vähäisenä, ja mahdollinen valaistus tulee suunnata pääosin alaspäin tai toteuttaa niin että ylöspäin suuntautuva valo on epäsuoraa.”

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

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 maankäyttösopimusta.

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

Päätöshistoria

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.

Liitteet

- 1 440402 Riilahdentie pumppaamo muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 440402 Riilahdentie pumppaamo lausuntojen yhteenveto ja vastineet

Oheismateriaali

- 440402b Riilahdentien pumppaamo asemakaava
- 440402 Riilahdentien pumppaamo kaavaselostus
- 440402 Riilahdentien pumppaamo selostuksen liitteet