

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.05.2024 § 72

§ 72

Metsälinnunreitti, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi, alue 113001, 50. kaupunginosa Lintuvaara (Kh-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Kivelä Kati
Westerlund Ina
Lehmus Ida
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 Metsälinnunreitin asemakaavan muutosehdotuksesta alue 113001,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 23.11.2022 päivätyn ja 8.5.2024 muutetun Metsälinnunreitti - Skogsfågelsstråket asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7434, 50. kaupunginosassa Lintuvaara, alue 113001,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen 9.9.2020 hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 4 800 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 666,67 euroa, eli yhteensä 5 466,67 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kortteliin 50130 sallitaan asemakaavan muutoksella rakennusoikeutta asumiselle yhteensä 9 380 kerrosalaneliömetriä (k-m²). Lisäksi korttelista osoitetaan alue pysäköintitontiksi (LPA-1). Korttelin koko pienenee nykyisestä noin 2 000 neliömetrillä. Korttelin rakennusoikeus kasvaa nykyisestä noin 20 k-m².

Korttelin eteläpuolista Kirkkalanpuisto-nimistä puistoa laajennetaan muuttamalla osa nykyistä asuintonttia sekä rakentamattomia katualueita lähivirkistysalueeksi. Virkistysalueen koko kasvaa nykyisestä 3 550 neliömetristä noin kaksinkertaiseksi ja sille turvataan liito-oravan ekologinen yhteys.

Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien välinen yhteys pidetään kaavassa suljettuna ajoneuvoliikenteeltä. Kadun katkaisukohta siirretään Kirkkalanpolun kohdalle. Muutos korostaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyden jatkuvuutta. Ajoyhteys Lintumetsäntieltä Lintumetsän koululle on säilytetty kaavassa. Katualueita levennetään hieman, jotta saattopysäköintiin ja kääntymiseen saadaan riittävästi tilaa.

Neliryhmäisen Lintumetsän päiväkodin tonttia kasvatetaan liittämällä siihen länsipuolella sijaitseva kaupungin puistotontti. Muutoksen jälkeen tontille voidaan sijoittaa tilat kahdeksanryhmäiselle päiväkodille pihoineen. Rakennusoikeus kasvaa muutoksen yhteydessä 362 k-m² ja tontin koko 1 500 m².

Päiväkodin länsipuolella oleva kapea, lunastamatta jäänyt puistotontti osoitetaan pientalotontiksi ja liitetään länsipuoliseen pientalokortteliin. Puistotontista muodostuvalle pientalotontille ei osoiteta rakennusala, vaan se merkitään istutettavaksi alueen osaksi. Pientalotontin 50106/1 osalta asemakaavan muutos on toteava. AO-alueen rakennusoikeus ei kasva nykyisestä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Metsälinnunreitti - Skogsfågelstråket, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7434, kortteli 50130, osa korttelia 50106, erityis-, katu- ja virkistysalueet, poistuu kortteli 50129, 50. kaupunginosassa Lintuvaara, alue 113001.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja HOAS. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 8.9.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 30.8.2021.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Leppävaarassa Lintuvaaran alueella. Siihen kuuluu opiskelija-asuntoja sisältävä asuintontti ja sen viereinen

päiväkotitontti, yksi pientalotontti, puistoalueita länsi-, pohjois- ja eteläpuolelta sekä katualuetta.

Asuintontilla 50130/1 sijaitsee kaksikerroksisia, 1970-luvulla rakennettuja moduulirakenteisia asuinrakennuksia. Rakennukset ovat alkuperäisessä kunnossa ja ne ovat opiskelija-asuntokäytössä. Tontti on puustoinen ja vehreä. Pysäköinti on Metsälinnunreitin varressa avopysäköintikentillä.

Päiväkotitontilla toimii Lintumetsän neliryhmäinen päiväkotileikkipihoineen. Yksikerroksinen päiväkotirakennus on puurunkoinen. Päiväkodin leikkipihat on suunnattu etelään.

Alueen läpi kulkee pohjois-eteläsuuntainen kevyen liikenteen reitti, Kirkkalanpolku. Reitti liittyy laajempaan, Vallikalliosta kohti Hämevaaraa kulkevaan virkistysyhteyteen.

Päiväkodin viereisen puistoalueen länsipuolella sijaitsee pientalotontti 50106/1, jolla on yhtiömuotoista paritalo- ja erillispientaloasutusta. Kaupungin puistoalueen ja pientalotontin välinen puistoksi kaavoitettu kaistale on osin istutettu, osin luonnontilainen.

Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien välinen ajoyhteys on katkaistu puomein. Voimassa olevassa asemakaavassa ajoyhteyden katkaisee noin 100 metrin pituinen puistomaisesti rakennettava yleiselle jalankululle ja pyörätielle varattu katu, jota ei ole toteutettu.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-maakuntakaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Lintuvaara on Uusimaa 2050 -kaavassa osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Merkinän mukaan alueen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemansetuihin tukeutuen.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Yleiskaavassa alue on varattu asuntoalueeksi (A). Alueella on lisäksi vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat 113000 Lintulaakso II (hyväksytty 24.4.1979) sekä 113300 Lintumetsä I (hyväksytty 27.10.1995). Korttelin 50130 asuintontti on kaavassa osoitettu merkinnällä A1, asuintalojen korttelialue. Merkinän alueelle saa asuinrakennusten lisäksi sijoittaa myymälä-, kerho-, lastentarha-, pesula tms. palvelutiloja enintään 500 m². Rakennusten enimmäiskerroslukua on II. Rakennusoikeutta on korttelissa 9 360 kerrosalaneliömetriä (k-m²). Kaavassa on määräyksiä rakennusten suojaamiseksi kadun puolen melua vastaan (merkintä 'dB'). Eteläpuolen puistoalue Kirkkalanpuisto on osoitettu merkinnällä P110, jonka perusteella puistoon saa sijoittaa enintään 100 k-m² kerho-, sosiaali- ja viihdetoimintaa palvelevia tiloja yhteen kerrokseen.

Päiväkotitontti korttelissa 50129 on osoitettu kaavamerkinnällä YOS11, opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa lisäksi rakentaa asuntoja kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Päiväkodin länsipuolinen puisto on kaavaan merkitty puistoalueena PI, istutettava puistoalue. Pieni puistokaistale on osoitettu merkinnällä VP, puisto. Puistoja yhdistää kaavassa kevyen liikenteen reitti nimeltään Kirvisenpolku. Yhteys on rakentamaton.

Metsälinnunreitti-katualue on voimassa olevassa asemakaavassa noin sadan metrin matkalta osoitettu puistomaiseksi rakennettavaksi, pyöräilylle ja jalankululle tarkoitetuksi kaduksi, jonka läpi ei saa ajaa. Ajo on tällä hetkellä katkaistu puomein ja pollarein, mutta kadun katkaisua ei ole toteutettu asemakaavassa tarkoitetulla tavalla.

Korttelin 50106 asuintontti 1 on osoitettu merkinnällä AO, asuinpienalojen korttelialue. Enimmäiskerrosluvuksi on asemakaavassa osoitettu kaksi ja tonttitehokkuudeksi $e=0,2$. Asemakaavassa määrätään lisäksi, että tontin koon ollessa yli 1 000 m² saa siihen rakentaa yhden asunnon jokaista tontin pinta-alan 500 m² kohti. Enintään 65 % rakennusoikeudesta saa käyttää ensimmäisessä kerroksessa. Autopaikkoja on järjestettävä kaksi per asunto. Rakennusoikeuden lisäksi saa asuntojen käyttöön tulevia säilytys- ja yhteistiloja rakentaa erillisiin yksikerroksisiin talousrakennuksiin tai siipirakennuksiin enintään 30 m² asuntoa kohden.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 13.11. - 13.12.2023. Nähtävilläolon aikana järjestettiin myös kaavoittajan tapaaminen Sellon kirjastossa 7.12.2023.

Nähtävilläoloaikana jätettiin seitsemän muistutusta ja saatiin kahdeksan lausuntoa ja kannanottoa.

Muistutuksia saapui nähtävilläoloajan puitteissa kirjaamoon yhteensä seitsemän kappaletta. Kaikkiaan seitsemän yksityishenkilöä ja kaksi naapuruston taloyhtiötä ottivat kantaa asemakaavan muutokseen. Muistutuksissa toivottiin muutoksia virkistysalueen rajoihin ja oltiin huolissaan päiväkodin laajenevan piha-alueen naapurustoon tuomasta meluhaitasta. Muistutusten perusteella on päiväkotikorttelin eteläreunan istutettavaa aluetta levennetty neljästä noin kuuteen ja puoleen metriin.

Lausuntoja ja kannanottoja saapui kahdeksalta eri viranomaistaholta. Näiden perusteella on tarkennettu selostusta muun muassa ilmastovaikutusten arvioinnin sekä melu- ja värinäselvitysten osalta. Lisäksi kaavan määräyksiä melun ja värinän osalta on tarkennettu. Pilaantuneen maan aluerajausta tarkennettiin koskemaan YL-tontin länsipuolta. Korttelissa 50130 sijaitsevan 'eko-1'-kaavamerkinnän rajausta on tarkistettu puustomittauksen perusteella.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Asemakaavan muutoksella Metsälinnunreitillä varrella kortteliin 50130 muodostetaan enintään kaksikerroksisten puurakenteisten ja harjakattoisten asuintalojen ja niihin liittyvien pysäköintialueiden kokonaisuus. Asuinrakentamisen alueet on osoitettu pääkäyttötarkoituserkinnällä A, asuinrakennusten korttelialue. Asuinrakentamisen tarvitsema pysäköinti on osoitettu kortteliin LPA-alueelle. Muutoksella mahdollistetaan rakennuskannan uusiutuminen siten,

että pihajärjestelyiden ja ympäröivien ekologisten verkostojen tarpeet pystytään nykyistä asemakaavaa paremmin huomioimaan.

Nykyistä päiväkodin aluetta laajennetaan ja sille osoitetaan lisää rakennusoikeutta, joka mahdollistaa nykyistä suuremman päiväkodin. Päiväkoti on asemakaavassa osoitettu merkinnällä YL, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Muutoksella varaudutaan kaupunginosan asukasmäärän kasvun myötä kasvaviin päivähoidon tarpeisiin. Merkintä YL sallii myös laajemmin julkisten palveluiden tarjoamista esimerkiksi päiväkodin yhteydessä. YL-alueen rakennusalalle on sallittu enintään kaksikerroksisen, laajuudeltaan enintään 2 000 k-m² suuruisen julkisen lähipalvelurakennuksen rakentaminen. Rakennuksen on oltava pääosin puurakenteinen ja julkisivultaan puinen. Kaavamääräykset mahdollistavat nykyisen päiväkotirakennuksen säilymisen, laajentamisen tai korvaamisen uudella rakennuksella.

Asemakaavan muutokseen liittyvä AO-alue korttelissa 50106 säilytetään määräyksiltään voimassa olevan asemakaavan 113300 mukaisena. Uutta rakennusala ei osoiteta, vaan AO-alueeseen liitettävä tontti merkitään istutettavaksi alueen osaksi. Rakennusoikeutta osoitetaan korttelialueelle kaikkiaan 543 k-m², mikä vastaa voimassa olevan asemakaavan mukaista tontin 50106/1 rakennusoikeutta.

Nykyistä Kirkkalanpuiston virkistysaluetta kasvatetaan ja yhtenäistetään. Näin parannetaan alueen ekologisten verkostojen kehittymismahdollisuuksia ja turvataan liito-oravan kulkuyhteyksiä. Samalla uudesta lähivirkistysalueesta muodostuu eheä, paremmin myös jalankulkuverkostoon liittyvä kokonaisuus. Metsäisen viheralueen leveys on vähimmillään 10 metriä. Alueella pyritään takaamaan edellytykset luonnonhoidollisille toimenpiteille sekä suurikokoisten puiden säilyttämiselle, jotta alueen poikki osoitettu liito-oravan kulkuyhteys toteutuu.

Kaavamuutosalueen katuverkko pysyy periaatteiltaan ajantasaisen asemakaavan mukaisena. Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien katualueiden turvallisia liikennejärjestelyitä varten katualueita levennetään nykyisestä. Katujen välinen ajoyhteys katkaistaan Kirkkalanpolun kohdalta. Kaduille on katukartassa osoitettu niin saatto- kuin yleisiä pysäköintipaikkoja. Lintumetsän koulun kiinteistön läntinen liittymä on esitetty nykyisiin liikennejärjestelyihin perustuen Lintumetsäntien puolelta. Kaavaa laadittaessa on varauduttu kuitenkin myös siihen, että liittymän kohta voidaan tulevaisuudessa muuttaa Metsälinnunreitin puolelle järjestämällä koulun kiinteistölle liittymä Metsälinnunreitin kääntöpaikalta. AO-korttelialueen osalta liikennejärjestelyt säilyvät nykyisellään.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 5,2 hehtaaria. Korttelin 50130 pinta-ala on kaavassa noin 2,8 hehtaaria. Korttelin koko pienenee nykyisestä noin 0,2 hehtaarilla. A-alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 2,3 hehtaaria ja LPA-alueen 0,5 hehtaaria. Korttelin rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 20 k-m²:lla.

Päiväkodille varattu YL-alue on kooltaan noin 0,65 hehtaaria. Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 2 000 k-m². Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 362 k-m².

AO-korttelin pinta-ala kasvaa nykyisestä 276 m² ollen 2 990 m². Korttelialueen rakennusoikeus pysyy nykyisellään ollen 543 k-m².

Asemakaavan virkistysalueiden pinta-ala on noin 0,7 hehtaaria. Kaavan myötä virkistysalueen pinta-ala kasvaa noin 0,12 hehtaaria. Katualueiden pinta-ala vähenee noin 0,1 hehtaarilla.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaavamuutokseen liittyen on tehty luontolausunto, liito-orava- ja luontoselvitys vuosina 2020 ja 2021. Lisäksi on tehty tärinä- ja runkomeluselvitys 2021 sekä liikennemeluselvitys 2023.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Korttelisuunnitelma on laadittu korttelista 50130.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 20.9.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan tai asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 %, 4 800 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3, 666,67 euroa, yhteensä 5 466,67 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 24 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.10.2023 § 112

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Metsälinnunreitin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 113001,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 23.11.2022 päivätyn Metsälinnunreitti - Skogfågelsstråket asemakaavan muutosehdotuksen,

piirustusnumero 7434, 50. kaupunginosassa Lintuvaara, alue 113001,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2022 § 156

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet ja lausunnot on annettu Metsälinnunreitin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 113001,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 23.11.2022 päivätyn Metsälinnunreitti - Skogfågelsstråket asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7434, 50. kaupunginosassa Lintuvaara, alue 113001,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Vehmanen Järvisen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Lautakunta päättäneen palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että suurin sallittu kerrosluku alueella on kaksi."

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko palautusehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen asian palauttamisen uudelleen valmisteltavaksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
päätti yksimielisesti palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että suurin sallittu kerrosluku alueella on kaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.11.2022 § 144

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet ja lausunnot on annettu Metsälinnunreitin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 113001,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 23.11.2022 päivätyn Metsälinnunreitti - Skogfågelsstråket asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7434, 50. kaupunginosassa Lintuvaara, alue 113001,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kivekkään kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko pöytäsehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 8.12.2022 pidettävään kokoukseen.

Liitteet

- 1 113001 Metsälinnunreitti muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 113001 Metsälinnunreitti lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 113001c Metsälinnunreitti asemakaava
- 113001c Metsälinnunreitti havainnekuva
- 113001 Metsälinnunreitti selostus
- 113001 Metsälinnunreitti selostuksen liitteet