

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.08.2024 § 100

§ 100

Pitkäniityntie, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 631403, 72. kaupunginosa Karhusuo

Valmistelijat / lisätiedot:
Haarala Otto
Leskinen Aino
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Pitkäniityntien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 631403,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 21.8.2024 päivätyn Pitkäniityntie - Långängsvägen asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7509, 72. kaupunginosassa Karhusuo, alue 631403,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

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

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus asian pöydälle jättämisestä yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 4.9.2024 pidettävään kokoukseen.

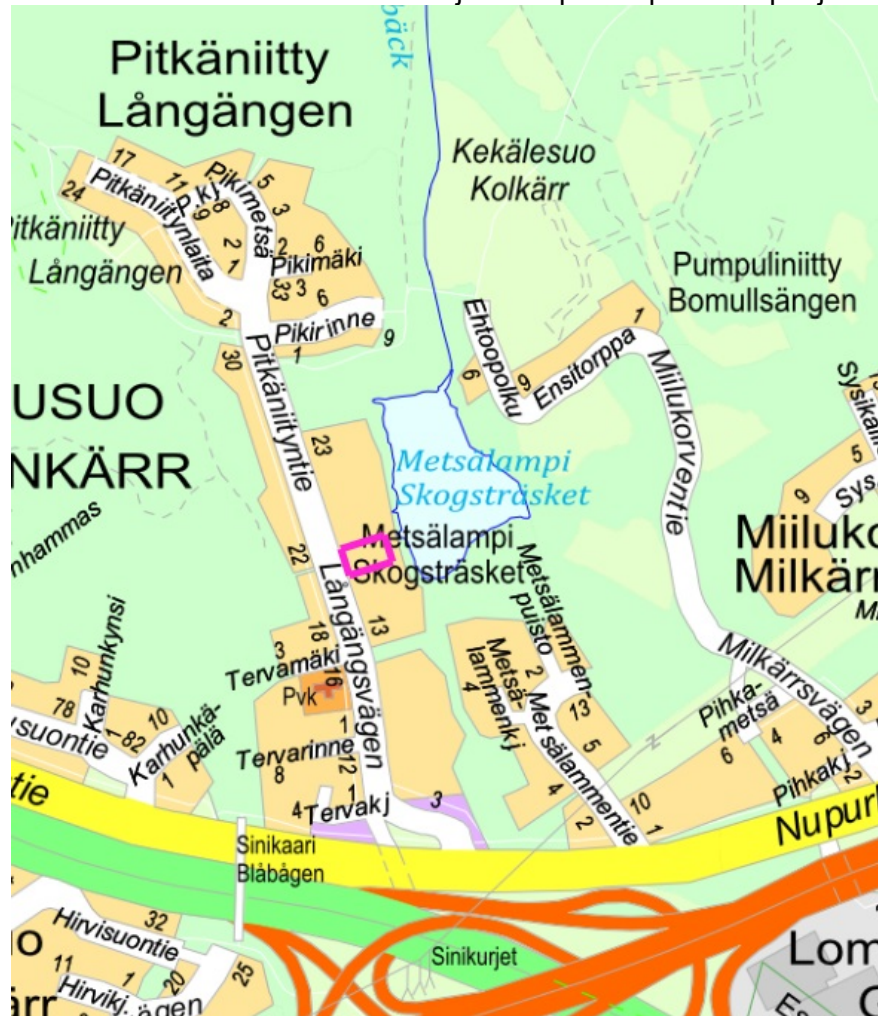
Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin 72110 tilalle 1:26 samankaltainen pientalorakentaminen kuin ympäröiville kiinteistöille. Samalla asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialueen (AH) merkintä on tarkoitus poistaa. Asemakaavassa määritellään myös suoja-alue luonnonsuojelulain perusteella suojelluille viitasammakoille. Viitasammakoiden suojelun lisäksi Metsälammen

rantojen puustoisien yleisilmeen säilyminen turvataan asemakaavamääräyksin. Asemakaavan muutoksen jälkeen maanomistajan tavoitteena on purkaa kiinteistöön kohdistuvat useat rasitteet erillisessä rasitetoimituksessa.

Muutoksen jälkeen koko tila 1:26 on erillispientalojen korttelialuetta (AO) jolla on naapurikiinteistöjä vastaava tonttitehokkuus $e = 0,15$. Tehokkuusluvun sijaan asemakaavan muutoksessa on päätetty käyttää sitä vastaavaa rakennusoikeutta 450 k-m^2 . Tämä johtuu siitä, että tulevaisuudessa mikäli kiinteistöä halutaan lohkoa, rakennusten sijoittelu kiinteistölle sekä mahdollinen tonttijako ovat helpompia. Kaavamuutosalueen koko on noin $3\,085 \text{ m}^2$. Muutoksen seurauksena tontin rakennusoikeus nousee 215 m^2 .

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Pitkäniihtientie - Långängsvägen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7509, käsittää osan korttelia 72110, 72. kaupunginosassa Karhusuo, alue 631403

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 10.2.2022 kirjatulla hakemuksella.

Alueen nykytila

Suunnittelualue kattaa korttelissa 72110 sijaitsevan tilan 1:26, jonka kiinteistötunnus on 49-431-1-26. Alue on nykyisin rakentamaton ja metsäinen. Suunnittelualue on puustoista ja viettää itään kohti Metsälammen rantaa. AH-korttelialue, joka on tarkoitettu asumista palveleville huoltorakennuksille, on jäänyt toteutumatta. AH-korttelialueelle kohdistuu useita uimapaikka- ja tieoikeuksia. Alueen poikki kulkee polku/tienpohja rantaan, jossa sijaitsee osittain uponnut puinen laiturirakennelma.

Alueen lähiympäristö on pientaloaluetta, joka on rakentunut pitkälti vuoden 2000 jälkeen joitain poikkeuksia lukuun ottamatta. Alueen asemakaava ei ole täysin vielä toteutunut, vaan alueella on paljon rakentamattomia kiinteistöjä. Metsälammella on todettu luontoarvoja vuonna 2017 Miilukorpi II asemakaavan muutosta varten laaditussa luontoselvityksessä. Luontoselvityksessä mm. todettiin, että lammen ympäristössä sijaitsee lepakoiden ruokailualueita ja kulkureittejä. Lisäksi lammella on havaittu useita sudenkorentolajeja. Suunnittelualueelle vuonna 2023 tehdyissä selvityksissä Metsälammen rannassa havaittiin useita viitasammakoita.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Uusimaa-kaava 2050:n aluetta ei ole osoitettu mitään tiettyä toimintoa varten. Suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen läheisyydessä. Lisäksi Metsälammen pohjois-, itä- ja eteläpuolella on suojelualuetta. Suunnittelua ohjaavat kuitenkin Uusimaa-kaava 2050:n yleiset määräykset, joissa muun muassa ohjataan kehittämään alue- ja yhdyskuntarakennetta olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Yleismääräyksissä ohjataan turvaamaan ja ottamaan huomioon erilaisia arvokkaita luontokohteita ja luontoarvoja.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060, joka on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja koskee koko Espoota. Yleiskaava 2060 on tällä hetkellä valmisteluvaiheessa. Espoon kaupunginhallitus hyväksyi kaavaluonnoksen nähtävillä 13.6.2024 ja Yleiskaava 2060:n luonnos on nähtävillä 3.6-3.9.2024.

Alueella on voimassa Pohjois-Espoon yleiskaava I (PYK I), joka on saanut lainvoiman vuonna 1997.

Yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), joka rajautuu vesialueeseen (W). Alueen läheisyydessä on myös laajoja virkistyskäyttöön (V) osoitettuja alueita. Pitkäniityn länsipuolella kulkee ulkoilun pääreitti.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 631400 Pitkäniitty, joka on hyväksytty 1997 ja se on saanut lainvoiman vuonna 1998. Kaavassa suunnittelualue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialueeksi (AH).

Nykyinen asemakaava mahdollistaa kiinteistölle rakentamisen: AO-korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on II ja tontin tehokkuusluku $e=0,15$, vastaavasti AH-korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on I ja rakennusoikeus 30 k-m^2 .

Ympäröivien asumiselle osoitettujen alueiden kerrosluku on pääsääntöisesti II ja tehokkuusluvut vaihtelevat $0,15-0,20$ välillä. Tehokkuuslukua $0,15$ esiintyy etenkin Metsälampea reunustavilla tonteilla.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 5.2.2024. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 3.4.2024 mennessä. Mielipiteitä, kannanottoja ja lausuntoja saatiin 16 kappaletta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana ei järjestetty erillistä asukastilaisuutta.

Mielipiteet tulivat pääosin alueen naapurustosta sekä rasiteoikeuksien haltijoilta. Lisäksi HSY:lta, Carunalta ja Espoon kaupunginmuseolta saatiin lausuntoja ja kannanottoja.

Valtaosassa naapurustolta ja rasiteoikeuksien haltijoilta asemakaavan muutokseen suhtauduttiin kielteisesti. Kaikki rasiteoikeuden haltijat vastustivat kaavamuutosta. Osa mielipiteistä suhtautui muutokseen neutraalisti, nämä olivat lähinnä naapuruston asukkaita, jotka eivät omanneet rasiteoikeuksia kaavamuutoksen kohteena olevalle kiinteistölle. Useassa mielipiteessä ehdotettiin, että Espoon kaupunki lunastaisi maa-alueen ja siitä tehtäisiin yleinen uimaranta. Huomiota kiinnitettiin myös asemakaavamuutoksen kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin sekä muutoksen vaikutuksiin Metsälammen luontoarvoihin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä ei ole järjestetty erillistä asukastilaisuutta.

Mielipiteissä esiin nousseet kaupunkikuvalliset huolet on huomioitu asemakaavan muutosehdotuksessa mm. rajoittamalla asuntojen määrä kolmeen sekä ohjaamalla rakentaminen kaksikerroksiseksi, jolloin rakennusten peitto-pinta-ala jää mahdollisimman pieneksi. Luontoarvot on huomioitu ohjaamalla rakentaminen kauemmaksi rannasta kuin nykyisessä kaavassa ja ranta-alueella kohdistuvien erilaisten suojelumääräyksien avulla, joilla turvataan lammen rannassa elävien viitasammakoiden elinolosuhteet sekä Metsälammen puustoinen rantavyöhykkeen säilyminen.

HSY:lta, Carunalta ja Espoon kaupunginmuseolta saaduissa lausunnoissa ja kannanotoissa ei ollut huomautettavaa.

Asemakaavan muutosehdotus

Suunnittelualue on osoitettu muun kortteli 72110:n tavoin erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kiinteistön rantaan rajautuva osa on myös osoitettu alueeksi, jonka metsäinen ja luonnontilainen olemus tulee säilyttää. Sama alue on myös osoitettu viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi eikä siellä saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät niiden elinolosuhteita. Alueen säilyttämistä koskevat määräykset ovat tiukempia verrattuna naapurikiinteistöihin, vaikkakin rajaus on samantyyppinen. Tiukempi rajaus on perusteltua viitasammakoiden suojelustatuksen takia.

Viitasammakoiden esiintyminen alueella on tullut ilmi asemakaavan muutosprosessin aikana.

Suunnittelualueen rakennusoikeus on osoitettu kerrosneliömetreillä ja se vastaa tonttitehokkuutta $e = 0,15$, joka on sama kuin naapurikiinteistöillä. Naapureista poiketen rakennusoikeus oikeus on osoitettu kerrosneliömetrein, sillä se helpottaa rakennusten sijoittamista alueelle, mikäli kiinteistö tullaan tulevaisuudessa jakamaan pienempiin osiin.

Naapurikiinteistöjen kaavamääräyksistä poiketen rakennettavien pientalojen asuntojen määrä on rajattu maksimissaan kolmeen. Tämä on perusteltua kaupunkikuvallisista syistä ja jottei rakennusten peittopinta-ala kasva liian suureksi suhteessa kiinteistön rakennusalaan. Toinen keino miten kaavamääräyksissä hillitään peittopinta-alan liiallista kasvamista suhteessa rakennusalan kokoon, on kerrosluvun ehdoton asettaminen kahteen.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Perittävät maksut

MRL 59 §:

Hakija on maksanut 22.3.2024 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 4. luvun 18 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Ympäristönsuojelun palvelualue, kannanottopyyntö
- Caruna oy, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa.

Liitteet

- 1 631403 Pitkäniityntie mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 631403 Pitkäniityntie lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 631403a Pitkäniitty asemakaava
- 631403 Pitkäniityntie kaavaselostus