

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.09.2024 § 112

§ 112

Gillermosseninkallio, ranta-asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 715100, 84. kaupunginosa Röylä

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Lehmus Ida
Ehrnrooth Essi
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja lausunnot on annettu Gillermosseninkallion osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 715100,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 4.9.2024 päivätyn Gillermosseninkallio - Gillermossberget ranta-asemakaavaehdotuksen / asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7522, 84. kaupunginosassa Röylä, alue 715100,

3
pyytää ranta-asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kemppi-Virtasen 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

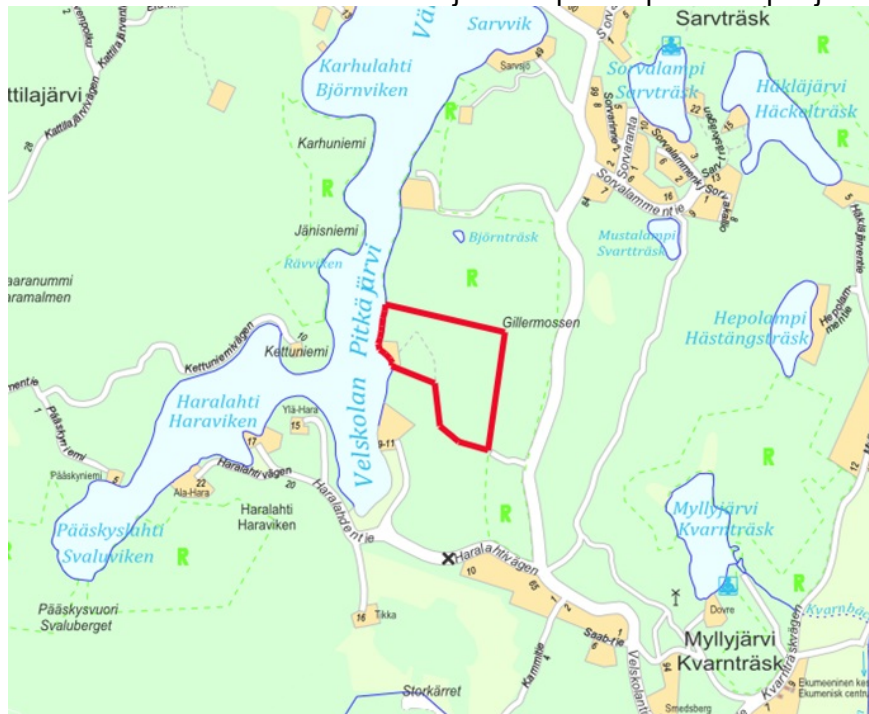
Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 18.9.2024 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa kahden loma-asunnon rakentaminen sekä perustettavan luonnonsuojelualueen osoittaminen Velskolan Pitkäjärveen rajautuvalle kiinteistölle

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Gillermosseninkallio - Gillermossberget, ranta-asemakaavaehdotus, piirustusnumero 7522, korttelit 84017 ja 84018, 84. kaupunginosassa Röylä, alue 715100.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 23.2.2019 kirjatulla hakemuksella.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Velskolan Pitkäjärven kaakkoisrannalla ja sisältää kiinteistön 49-401-1-175. Alueen pinta-ala on 10,74 hehtaaria ja sillä on rantaviivaa noin 200 metriä. Alue rajautuu pohjoispuolelta Nuuksion Natura-alueeseen (Jänisniemi-Björnträskin luonnonsuojelualue) ja itäpuolelta Gillermossenin luonnonsuojelualueeseen. Eteläpuolella on metsää.

Kiinteistö on lähes kokonaan rakentamatonta, kallioista metsämaastoa. Rannalla on saunarakennus ja pieni talusrakennus. Rakennuksille johtaa vanha, kiinteistön etelärajaa myötäilevä tie, joka on ajokelpoinen vain alkupäästään. Muita rakennuksia tai teitä alueella ei ole.

Kaava-alueena oleva kiinteistö 49-401-1-175 on kiinteistösaakehtiön omistuksessa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050:ssä kaava-alue on osoitettu virkistysalueeksi. Alueen itäpuolella sijaitsee luonnonsuojelualue ja pohjois- sekä natura-alueet.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa II. Yleiskaavassa alue on varattu maa- ja metsätalousalueeksi (MT). Alueella sallitaan maa- ja metsätalouden harjoittaminen alueen luonnonarvot ja virkistyskäyttö huomioon ottaen ja tätä palvelevien asuntojen sekä tuotantorakennusten ja talousterätilojen rakentaminen. Alueella sallitaan lisäksi pienimuotoinen haja-asutusluontoinen rakentaminen. Aluetta ympäröi pohjoisessa luonnonsuojelualue (SL) ja idässä virkistysalue (V1).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaavan yleiskaavaluonnos on nähtävillä 3.6.-3.9.2024 välisen ajan. Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jossa sallitaan haja-asutusluontoinen sekä maa- ja metsätaloutta palvelevien asuntojen sekä tuotanto- ja talousterätilojen rakentaminen. Lisärakentamisen myöntämisessä huomioidaan olemassa olevat asuin- ja lomarakennukset.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa. Alueella eteläpuolella on vuonna 2014 hyväksytty ranta-asemakaava, joka sisältää mm. erillispientalojen korttelialueen ja metsätalousalueen. Lähimpänä suunnittelualueita on perustettava luonnonsuojelualue (SL-1).

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 21.6.2023. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 8.8.2023 mennessä. Mielipiteitä ei saatu yhtään kappaletta.

Caruna Espoo Oy ja Espoon kaupunginmuseo jättivät lausunnon, mutta kummallakaan ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Ranta-asemakaavaehdotus

Ranta-asemakaava sisältää kaksi loma-asuntojen kortteli-alueita (RA), perustettavan luonnonsuojelualueen (SL-1) sekä maa- ja metsätalousalueita (M ja MY), joista MY-alue sisältää erityisiä ympäristöarvoja.

Loma-asuntojen korttelialueet ovat noin 3 500 m²:n kokoiset ja molemmat sisältävät rakennusoikeutta 200 k-m² sekä talousrakennukselle 30 k-m². Loma-asuntojen kerrosluku on lähtökohtaisesti I. Korttelialueet sijoittuvat ylänköalueelle, vähintään 150 metrin päähän järven rantaviivasta. Loma-asuntojen korttelialueille osoitetaan ajo kaava-alueen eteläreunaa pitkin, jossa on jo nykyisin vanha kapea ajoyhteys.

Kaava-alueen keskiosassa oleva suo (boreaalinen piensuo) sekä osa sen reunustavia rinteitä osoitetaan perustettavaksi luonnonsuojelualueeksi, jonka suojelupäätöstä maanomistaja tulee hakemaan.

Erityisiä ympäristöarvoja sisältäviksi maa- ja metsätalousalueiksi (MY) on osoitettu Velskolan Pitkäjärven puoleinen rantavyöhyke sekä uhanalaisiksi luontotyypeiksi arvioidut metsäalueet. Muidenkin metsätalousalueidenkin (M) osalta tulee metsänhoidossa huomioida maisema- ja luontoarvot.

Kaavassa on S-1 merkinällä osoitettu suoja-alue paikallisesti arvokkaalle ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeälle sekä vesilain mukaisesti suojellulle norolle, joka laskee laajalta suoalueelta Velskolan Pitkäjärveen.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että ranta-asetmakaavaan liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin ranta-asetmakaava muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Perittävät maksut

Hakija ovat maksaneet 4.7.2023 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, lausuntopyyntö
- KYT / Ympäristösuojelun palvelualue, kannanottopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- HSY, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 1 | 715100 Gillermosseninkallio lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |
|---|---|

Oheismateriaali

- 715100a Gillermosseninkallio ranta-asetmakaava
- 715100a Gillermosseninkallio määräykset
- 715100 Gillermosseninkallio asemakaavaselostus