

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.06.2025 § 83

§ 83

Ehtoopolku, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 632700, 72. kaupunginosa Karhusuo

Valmistelijat / lisätiedot:
Moisander Anselmi
Leskinen Aino
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 Ehtoopolun asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 632700,

2

hyväksyy 22.5.2024 päivätyn ja 4.6.2025 muutetun Ehtoopolku - Aftonsolsstigen asemakaavan ja siihen liittyvän asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7499, 72. kaupunginosassa Karhusuo, alue 632700.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on saada alueelle yhtenäinen asemakaava ja osoittaa asemakaavoittamaton alue pääosin luonnonsuojelualueeksi. Lisäksi tavoitteena on nostaa kiinteistöjen rakennusoikeutta niin, että se riittää kattamaan kiinteistölle 49-431-1-74 olemassa olevien rakennusten rakennusoikeuden määrän ja mahdollistaa asuinpienalojen rakentamisen korttelialueeksi osoitetulle alueelle.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen erillispientalojen korttelialue (AO) säilyy käyttötarkoitukseltaan voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Kiinteistöjen rakennusoikeus osoitetaan rakennusoikeuskerrosneliömetreillä. Miilukorpi II asemakaavassa korttelin kiinteistöt olivat suurempia ja ulottuivat rantaan saakka, mutta hallinto-oikeuden kumoaman osan myötä korttelin kiinteistöjen pinta-ala ja tehokkuusluvulla osoitettu rakennusoikeus muodostui aiottua pienemmäksi. Osoitettavalla kerrosneliömetriluvulla rakennusoikeutta nostetaan siis vastaamaan Miilukorpi II asemakaavalla tarkoitettua rakentamisen määrää.

[illegible]

Aloite ja vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueen nykytila

Suunnittelualue koostuu kahdesta yksityisomisteisesta Metsälammen rannalla sijaitsevasta kiinteistöstä. Kiinteistö 49-431-1-74 on tällä hetkellä rakennettu. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1999 rakennettu omakotitalo sekä siihen liittyvä talousrakennus. Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee aikaisemmin rakennettu saunarakennus ja Metsälampeen ulottuva laituri. Kiinteistön puutarha ja piha-alue ulottuvat saunarakennukselle ja rantavyöhyke on

luonnontilaista aluetta. Kiinteistön käytetty rakennusoikeus on tällä hetkellä 296 k-m².

Kiinteistö 49-431-1-90 on luonnontilaista Metsälammen ranta-aluetta.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa alue on osoitettu suojelualueeksi.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I ja Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava.

Espoon pohjoisosien yleiskaavassa alue on osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Metsälammen ranta on osoitettu virkistysalueeksi ja Metsälampi on osoitettu vesialueeksi (W).

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava ulottuu vain alueen pohjoisimpaan osaan. Alue on osoitettu virkistysalueeksi (V).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060.

Asemakaava

Alueella on osittain voimassa Miilukorpi II -asemakaava 631900. Asemakaava sai lainvoiman 23.11.2022. Kortteli 72133 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvun $e=0.12$ mukaan. Suurin sallittu kerrosluku on $\frac{1}{2}$ k II. Murtoluku osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Metsälammen ranta-alue on asemakaavoittamatonta. Se oli mukana Miilukorpi II -asemakaavassa, mutta kumoutui hallinto-oikeuden päätöksellä 8.6.2022.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 22.5.2024. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n / MRA 32 §:n mukaisesti 10.6.-9.7.2024. Nähtävilläolonaikana jätettiin yksi muistutus ja saatiin kolme lausuntoa ja kannanottoa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa ei jätetty lainkaan muistutuksia. Viranomaislausuntoja osallistumis- ja arviointivaiheessa saatiin kolme. Niissä ei ollut huomauttamista kaavaratkaisuun.

Jätetyssä muistutuksessa esitettiin huoli kaavaehdotuksen mahdollistaman rakentamisen tehokkuudesta ja sopivuudesta alueelle sekä esitettiin näkemys kaava-aineiston selkeydestä asian suhteen.

Muistutuksessa esitettyyn huoleen reagoitiin toteamalla perustelut kaavaehdotuksen rakentamisen määrälle sekä rajaamalla kaavalla kiinteistölle 49-431-1-90 mahdollistettavien asuntojen määrä kahteen. Ratkaisulla varmistetaan, ettei aluetta rakenneta liian tiiviiksi ja ettei rakennusten peittoala kasva liian suureksi. Rakentamisen määrä on kuitenkin aiemmin hyväksytyn Miilukorpi II -asemakaavan mukainen, eikä sitä rajoitettu.

Saatujen lausuntojen perusteella kaavaselostusta muokattiin siten, että kaavaehdotuksen suhdetta yleiskaavaan tarkennettiin ja perusteluja yleiskaavasta poikkeamiselle lisättiin. Lisäksi lisättiin viittaus myös alueelle ulottuvaan Pohjois- ja Keski-Espoon yleiskaavaan, johon ei ehdotusaineistossa viitattu. Lisäksi ilmastovaikutusten arviointia laajennettiin ja tarkennettiin.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset koskevat kiinteistöä 49-431-1-90 ja kiinteistön maanomistajaa on kuultu kirjallisesti.

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Metsälammen rannassa sijaitseva asemakaavoittamaton alue osoitetaan asemakaavalla pääosin luonnonsuojelualueeksi (SL). Alueelle tehtiin maastokatselmus syksyllä 2023 yhdessä kaupungin ympäristönsuojelun ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) kanssa. Maastokatselmuksessa todettiin, että kiinteistön 49-431-1-74 pihapiiri ulottuu saunarakennuksen ympäristöön. Tämä osa kaavoittamattomasta alueesta osoitetaan luonnontilaisena säilytettäväksi korttelialueeksi (s) ja alueella saa säilyttää olemassa olevan saunarakennuksen (ts). Muilta osin kaavoittamaton alue kaavoitetaan luonnonsuojelualueeksi (SL).

Voimassa olevan asemakaavan mukainen erillispientalojen korttelialue (AO) käyttötarkoitus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kiinteistöjen rakennusoikeus osoitetaan rakennusoikeuskerrosluokan neliömetreillä. Kiinteistölle 49-431-1-74 osoitetaan rakennusoikeutta 300 k-m², joka vastaa tehokkuuslukua $e=0,13$ ja kiinteistölle 49-431-1-90 osoitetaan rakennusoikeutta 420 k-m², joka vastaa tehokkuuslukua $e=0,21$. Rakennusoikeuden määrä perustuu aikaisemmin hyväksyttyyn Miilukopi II -asemakaavaan, jossa rakennusoikeus oli osoitettu molemmissa kiinteistöissä tehokkuusluvulla $e=0,12$. Kiinteistölle 49-431-1-90 rakennettavien asuntojen määrä on rajattu enimmillään kahteen. Hyväksytyssä asemakaavassa korttelit ylettyivät Metsälammen rantaan asti, jolloin korttelin koko oli huomattavasti suurempi. Tehokkuusluvulla esitetty rakennusoikeuden määrä saadaan kerrottua tehokkuusluku korttelin pinta-alalla. Tästä muodostui korttelin rakennusoikeuden määräksi yhteensä 720 k-m², joka myös nyt on alueelle osoitettu.

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kiinteistöllä 49-431-1-74 rakennusoikeus nousee 141 k-m² ja kiinteistöllä 49-431-1-90 rakennusoikeus nousee 197 k-m² eli yhteensä 338 k-m².

Yleiskaavan mukaisuus

Asemakaava poikkeaa vähäisiltä osin voimassa olevien yleiskaavojen tavoitteista. Yleiskaavassa osoitettua virkistysyhteyttä ei voida toteuttaa rannan erittäin heikon maaperän vuoksi. Korvaava yhteys on osoitettu kulkemaan katualuetta pitkin. Asemakaava sopeutuu kuitenkin yleiskaavan

kokonaisuuteen, eikä merkittävästi heikennä yleiskaavan mukaisen ratkaisun mahdollisuuksia.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Selvitykset

Kaavoitustyön aikana ei ole laadittu erillisiä selvityksiä, mutta kaavan valmistelussa on huomioitu seuraavat taustaselvitykset ja lähdemateriaalit:

- Luontolausunto sekä liito-orava- ja viitasammakkoselvitys Espoon pitkäniityssä vuonna 2023
- Espoon Miilukorpi II -asemakaavan linnustoselvityksen päivitys 2017
- Espoon Miilukorpi II kaava-alueen luontoselvitys 2017

Perittävät maksut

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia. Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään Espoon kaupungin aloitteesta, jotta alueelle saadaan laadittua yhtenäinen asemakaava.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- 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, Caruna Espoo Oy

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.05.2024 § 81

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja lausunnot on annettu Ehtopolun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 632700,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 22.5.2024 päivätyn Ehtopolku -Aftonsolsstigen asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7499, 72. kaupunginosassa

Karhusuo, alue 632700,

3

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 632700 Ehtoopolku mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 632700 Ehtoopolku lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 632700b Ehtoopolku asemakaava
- 632700b Ehtoopolku ajantasakaava
- 632700b Ehtoopolku määräykset
- 632700b Ehtoopolku havainnekuva
- 632700 Ehtoopolku kaavaselostus