

Kaupunginhallitus 14.12.2020 § 412

§ 412

Miilukorpi II, asemakaavan sekä maankäyttösopimusten ja esisopimusten hyväksyminen, alue 631900, Karhusuo (osittain Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Ruokonen Miika
Pasanen Markus
Peltola Katariina
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1

hyväksyy liitteenä olevat maanomistajien ja Espoon kaupungin välillä 6.11.2020 ja 1.12.2020 allekirjoitetut maankäyttösopimukset ja alueiden luovutusta koskevat esisopimukset,

2

oikeuttaa teknisen toimen johtajan allekirjoittamaan liitteenä olevien esisopimusten mukaiset alueiden luovutusta koskevat sopimukset ja päättämään niihin mahdollisesti tarvittavista vähäisistä ja teknisistä muutoksista,

3

hyväksyy 8.11.2017 päivättyyn ja 27.2.2020 muutettuun Miilukorpi II - Milkärr II asemakaavaan, piirustusnumero 6336, 72. kaupunginosassa Karhusuo, alue 631900, seuraava muutokset:
- lasketaan korttelin 72131 tehokkuutta osittain $e=0,25$:stä $e=0,20$:een ja korttelin 72133 tehokkuus $e=0,15$:stä $e=0,12$:een

4

ehdottaa, että valtuusto hyväksyy kohdassa 2 mainitun asemakaavan siten rajattuna, että vahvistusrajauksen ulkopuolelle jätetään korttelit 72135, 72141, 72142, 72143 ja osa korttelista 72132, sekä katu- ja virkistysalueita.

Käsittely

Puheenjohtaja Partasen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallitus:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Selostus

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa viihtyisän ja laadukkaan pientalovaltaisen asuinalueen rakentuminen hyvien kulkuyhteyksien päähän Espoon keskuksesta ja Lommilasta. Tavoitteena on myös varata virkistys-, luontoarvojen ja ekologisten yhteyksien kannalta riittävät viheralueet ja -yhteydet. Asemakaava-aluetta on tarkasteltu osana Karhusuon laajaa aluekokonaisuutta.

Suunnittelussa on huomioitu erityisesti monipuolisen pientalorakentamisen mahdollistaminen ja lähipalvelujen rakentuminen alueelle sekä luontoarvojen liittäminen osaksi alueen identiteettiä.

Asemakaavan tavoitteena on toteuttaa sekä maakuntakaavan että yleiskaavan taajamarakenteellisia tavoitteita. Asemakaava vastaa Espoon kaupungin tavoitteisiin lisätä pientalorakentamisen tonttimaata.

Alueelle laadittiin talvella 2020 laihokaviosammalselvitys, jonka perusteella kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.8.2018 kaupunginhallitukselle hyväksymästä asemakaavan muutosehdotuksesta on rajattu pois korttelit 72135 ja 72143 ja osa korttelista 72132, sekä katu- ja virkistysalueita alueelta löytyneen merkittävän laihokaviosammalselvityksen takia. Lisäksi kaavasta on rajattu pois korttelit 72141 ja 72142 maankäytösopimusneuvotteluiden keskeneräisyyden vuoksi. Kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyn jälkeen korttelin 72131 tehokkuutta on laskettu $e=0,25$:stä $0,20$:een ja korttelin 72133 tehokkuutta $e=0,15$:stä $0,12$:een. Korttelialueiden hankalat maastonmuodot ja herkkä rantamaisema eivät mahdollista alueiden toteutumista alkuperäisen rakentamistehokkuuden mukaisesti.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 49,35 ha sisältäen vesialueet. Kaava-alueen kokonaiskerrosala 43 381 k-m², josta asuinrakennusten korttelialueiksi on varattu noin 39 731 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Miilukorpi II - Milkärr II, asemakaavaehdotus, piirustusnumero 6336, käsittää korttelit 72120-72125, 72126-72128, 72130-72134, 72137-72140, sekä katu-, liikenne-, virkistys-, erityis-, ja vesialueet, 72. kaupunginosassa Karhusuo, alue 631900

Aloite ja vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu Espoon kaavoituskatsauksessa vuonna 2004.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 6.2.2006 ja tarkistettu 3.12.2007.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Miilukorven, Pitkäniityn, Kunnarlantien ja Kellonummen hautausmaan välisellä alueella, noin kolme kilometriä Espoon keskuksesta pohjoiseen. Alueen eteläpuolella sijaitsee Turunväylän ja Kehä III:n liittymäalue. Alue on pääosin rakentamatonta metsää, maisemallisesti vaihtelevaa metsäistä kallioselännettä, umpeen kasvavia peltoaukeita ja soistuneita niittyjä. Alueen länsilaidassa sijaitsee rantavyöhykkeeltään umpeen kasvanut Metsälampi. Alueen länsiosassa on viisi yksityistä pientalokiinteistöä, jolle johtaa tieyhteys, Miilukorventie. Alueella ei ole kunnallistekniikkaa. Alueen eteläpuolella kulkee kantaverkon voimalinja.

Suunnittelualueella sijaitsee kiinteä muinaisjäännösalue, liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, sekä vesilain mukainen kausikuiva puro eli noro. Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymispäätöksen jälkeen kaavasta pois rajatulta alueelta löytyi myös muita merkittäviä luontoarvoja

mm. pähkinäpensaslehto ja lahokaviosammaleen ydinalue, sekä kiinteitä muinaisjäännösalueita. Alueen luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot, sekä niihin liittyvä selvitykset huomioidaan alueen tulevissa asemakaavoissa.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) Miilukorpi II:n kaava-alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Alueen halki koillis-lounaissuunnassa kulkee voimalinja.

Alueella on vireillä Uusimaa-kaava 2050, joka kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava korvaa nyt voimassa olevat Uudenmaan ja entisen Itä-Uudenmaan alueen maakuntakaavat. Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 syksyllä 2020 ja maakuntakaavan voimaantulosta päätetään loppuvuonna 2020. Vireillä olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu alueeksi, jota ohjaavat maakuntakaavan yleismääräykset. Maakuntakaava määräyksissä todetaan, että Uudenmaan alueilla, joille maakuntakaavakartalla ei ole osoitettu erityistä käyttötarkoitusta, voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa kunnan tarpeiden mukaan osoittaa merkitykseltään paikallisena kaikkia maankäyttömuotoja. Vireillä olevassa maakuntakaavassa Miilukorven alueelle on osoitettu myös suojelualueita. Suojelualueet ovat tulleet maakuntakaavaan vasta asemakaavoituksen loppuvaiheessa. Asemakaavaa on laadittu pohjautuen alueelle laadittuihin luontoselvityksiin, joiden perusteella arvokkaat luontokohteet on rajattu rakentamisen ulkopuolelle. Vireillä olevan maakuntakaavan suojelualueet sijoittuvat pääosin asemakaavan mukaisten rakentamisalueiden ulkopuolelle.

Espoon pohjoisosien yleiskaavassa, osa I valtaosa suunnittelualueesta on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Alueen länsi- ja itäosissa sekä alueen keskiosa on osoitettu virkistysalueeksi. Lännessä suunnittelualue rajautuu vesialueeseen. Alueen halki kulkee kaakkois-luoteissuunnassa pääulkolureitin merkintä.

Alueella on vireillä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Kaupunginhallitus hyväksyi yleiskaavaehdotuksen nähtävillä 25.5.2020. Yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 7.9.-20.10.2020. Nähtävillä olleessa yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu osittain asuntovaltaiseksi alueeksi (A3). Aluetta kehitetään asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena. Asemakaavoituksessa aluetta kehitetään pääasiassa pientalovaltaisena asuinalueena huomioiden alueen nykyinen rakenne. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueelle on osoitettu myös virkistys-, sekä suojelualueita (V & S). Alueen länsiosassa sijaitseva Metsälampi on osoitettu vesialueeksi (W).

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Viranomaisneuvottelu

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 3.2.2017.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 14.8.2017-12.9.2017. Nähtävilläoloaikana jätettiin 16 muistutusta. Nähtävilläoloajan

ulkopuolella jätettiin yksi muistutus, joka otettiin huomioon. Lausuntoja ja kannanottoja saatiin 11 kappaletta. Ehdotusvaiheen asukastilaisuus järjestettiin 22.8.2017.

Useimmin muistutuksissa nousi esille Metsälammen tila ja suojele, liikennejärjestelyt ja reitit sekä joukkoliikenne. Lisäksi useassa muistutuksessa oltiin huolissaan virkistysalueista, kiinteistöjen maiden ottamisesta katu- tai puistoalueiksi, palveluista sekä luontoselvityksistä ja luonnonsuojelusta (aiemmin mainitun Metsälammen lisäksi). Myös Miilukorventien pään nimenmuutosta vastustettiin muistutuksissa.

Kaavaehdotuksen jälkeen alueen luontoselvitystä tarkistettiin ja sen seurauksena alueelta poistettiin korttelialueet 72126 ja 72129 sekä Villapääntien katualue. Pumpuliniityntien katualueen linjausta tarkistettiin ja sen varrelle sijoitettiin uusi asuinrakennusten korttelialue 72143. Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL-1) siirrettiin Miilukorventien itäpuolelle. ET-alue sijoitettiin ehdotusvaiheessa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi osoitetun alueen osaan. Loppuosa aiemmasta YL-korttelialueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL-1). Kortteleita 72141 ja 72142 siirrettiin lännen suuntaan, jotta luontoselvityksessä löydetylle norolle voitiin jättää riittävä suojavyöhyke Miilukorventien ja korttelialueiden väliin merkinnällä s-5.

MRA 32 §:n mukainen kuuleminen

Asemakaavaehdotusta tarkistettiin alueelle laaditun luontoselvityksen pohjalta. Alueen lounaiskulmasta löydettiin vesilain mukainen kausikuiva puro eli noro, jolla oli vaikutusta korttelialueiden 72141 ja 72142 kokoon ja sijaintiin. Asemakaava-alueella sijaitsevien tilojen 1:129 ja 1:131 maanomistajille sekä tarkistetun kaavaehdotuksen mukaisesti korttelialueisiin 72141 ja 72142 rajautuville kaava-alueen ulkopuolella sijaitseville rajanaapureille järjestettiin kirjeitse kuuleminen MRA 32 §:n mukaisesti. Kuuleminen tapahtui 29.3.-23.4.2018. Kuulemisen aikana jätettiin kolme muistutusta. Myös yksi kuulemisajan ulkopuolella jätetty muistutus on huomioitu.

Muistutuksissa vastustettiin uusia kortteleita, niiden tehokkuutta, kerroslukua ja tuomista lähemmäksi olemassa olevia pientaloja. Puistokaistan poistaminen koettiin huonoksi ja korvaava, istutettava alueen osa koettiin liian kapeaksi. Muistutuksissa vedottiin maanomistajien tasavertaiseen kohteluun sekä aiempiin vakuutteluihin, ettei rakentamista osoiteta kyseiselle alueelle. Uusien kortteleiden rakentamisen koetaan laskevan asumisviihtyisyyttä ja rakentamisen pelätään aiheuttavan melua ja tärinää.

Ehdotus asemakaavaksi

Asemakaavaehdotus mahdollistaa uuden, kylämäisen ja pientalovaltaisen asuinalueen toteuttamisen ympäröivien asemakaavoitettujen ja toteutuneiden asuinalueiden, Pitkäniityn ja Miilukorpi I:n yhteyteen.

Miilukorpi II:n kaavaehdotus on osa Espoon keskukseen tukeutuvaa kaupunkirakennetta. Asemakaava-alue sijaitsee lähellä valtakunnallisesti tärkeitä valtavyöhykiä, Kehä III:a ja Turunväylää. Alueen itäpuolella Kunnarlantiellä sekä eteläpuolella Nupurintiellä kulkee joukkoliikenne. Asemakaavassa uusi asuin- ja palvelurakentaminen sekä liikenneyhteydet on sovitettu alueen erityisiin luontoarvoihin ja osoitettu samalla laajat ja ekologiset yhteydet turvaavat viheralueet. Kaavaehdotuksessa osoitettu

julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL-1) päiväkodille on keskeinen osa alueen varhaiskasvatus- ja palvelurakennetta. Laajemmin Miilukorpi II tukeutuu Espoon keskuksen ja Lommilan alueen palveluihin. Alueen katu- ja kunnallistekninen rakentaminen toteutetaan kauttaaltaan uutena. Ympäristön häiriötekijöiden, kuten voimalinjojen ja liikennemelun vaikutukset ja niiden suojauskeinot on huomioitu kaavaratkaisussa.

Alueelle laadittiin talvella 2020 laihokaviosammalselvitys, jonka perusteella kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.8.2018 kaupunginhallitukselle hyväksymästä asemakaavan muutosehdotuksesta on rajattu pois korttelit 72135 ja 72143 ja osa korttelista 72132, sekä katu- ja virkistysalueita alueelta löytyneen merkittävän laihokaviosammalsiintymän takia. Lisäksi kaavasta on rajattu pois korttelit 72141 ja 72142 maankäytösopimusneuvotteluiden keskeneräisyyden vuoksi. Kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyn jälkeen korttelin 72131 tehokkuutta on laskettu $e=0,25$:stä $0,20$:een ja korttelin 72133 tehokkuutta $e=0,15$:stä $0,12$:een. Korttelialueiden hankalat maastonmuodot ja herkkä rantamaisema eivät mahdollista alueiden toteutumista alkuperäisesti suunnitellun rakentamistehokkuuden mukaisesti.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 49,35 ha sisältäen vesialueet.

Kaava-alueen kokonaiskerrosala 43 381 k-m², josta asuinrakennusten korttelialueiksi on varattu noin 39 731 k-m². Asuinrakennusten korttelialueiden (A, A-1 ja A-2) rakennusoikeus on 11 716 k-m², asuinpientalojen korttelialueiden (AP) rakennusoikeus 10 188 k-m² ja erillispientalojen korttelialueiden (AO) rakennusoikeus on noin 17 527 k-m². Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen (YL-1) rakennusoikeus on 3 000 k-m² ja yhdyskuntateknisen huollon korttelialueen (ET-1) 500 k-m². Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU-1) on osoitettu 150 k-m² toimintaa tukevaa rakentamista varten. Asuinrakennusten korttelialueelle A-1 (72128) tulee toteuttaa vähintään 300 k-m² liike-, palvelu-, tai työtilaa.

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 43 381 k-m². Aluetehokkuus $ea=0,09$.

Korttelialueet

Alueelle osoitetaan pääasiassa erillispientalojen korttelialueita (AO), mutta myös asuinpientalojen korttelialueita (AP). Näiden lisäksi kaavaehdotukseen osoitetaan asuinrakennusten korttelialueita (A, A-1 ja A-2), joissa voi sijaita päällekkäisiä asuntoja. Korttelialueiden rakentaminen on mittakaavaltaan pientalomaista.

Suurin sallittu kerrosluku on kaikilla korttelialueilla kaksi kerrosta (II). Osassa korttelialueita on määräyksiä, joilla on mahdollistettu kerrosalaan luettavien tilojen sijoittaminen kellarikerrokseen ja/tai ullakolle.

Asuinkortteleiden lisäksi alueella on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL-1), jolla varaudutaan suuren varhaiskasvatusyksikön sijoittamiseen. Alueelle on tarkoitus muodostaa kylätalo, joka palvelee useita kohderyhmiä.

Alueelle ei tarjota kaukolämpöä, joten energiahuolto perustuu pääosin maalämpöpotentiaalin hyödyntämiseen. ET-1 -korttelialue, jolle saa sijoittaa lämpökeskuksen, palvelemaan alueen energiahuollon turvaamista.

Alueella sallitaan lisäksi erillisten lämpökeskusten sekä maalämpövoimaloiden sijoittaminen A- ja AP -korttelialueille korttelikohtaisten kiinteistöjen tarpeisiin.

Suojelukohteet

Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain sekä muinaismuistolain perusteella suojeltavia kohteita. Luonnonsuojelulain perusteella suojeltavia kohteita ovat liito-oravien ydinalueet sekä pesäpuut (s-1, maakunnallisesti arvokas taimenpuro, Brutubäck -purouoma (s-2). Lisäksi alueelta löytyy vesilainmukaiset suojelukohde, luonnontilainen kausikuivapuro, eli noro (s-5).

Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymisen jälkeen kaavasta pois rajatulla alueelta löytyi suojeltavia luontokohteita mm. pähkinäpensaslehto, maakunnallisesti arvokas meanderoiva virtavesi ja taimenpuro Glomsån. Lisäksi alueelta löytyi vesilainmukaiset suojelukohteena luonnontilaiseksi tulkittu lähde ja lahokaviosammaleen ydinalue.

Asemakaava-alueella tehtiin vuoden 2017 aikana arkeologinen inventointi (Museovirasto). Aiemmin tunnetut kohteet olivat kivikautinen asuinpaikka Korsbacka (Ristimäki) Björkbacka sekä mahdollinen muinaisjäänös Solkulla 2, joka todettiin inventoinnissa kiinteäksi muinaisjäänökseksi. Näiden lisäksi alueelta löydettiin kaksi muuta kiinteinä muinaisjäänösinä pidettävää kohdetta, Miilukorven kiviröykkiöalue sekä Sysimaan kaskirauniot. Kaava-alueella todettiin kaksi muuta kulttuuriperintökohdetta, Pumpuliniityn kellarinraunio sekä Alamylyntien vanha silta ja yksi niin sanottu muu kohde, Sysimaa 2 (kiviröykkiö). Asemakaavan rajauksen jälkeen uudella kaava-alueella sijaitsee vain Miilukorven kiviröykkiö, joka on osoitettu kiinteän muinaisjäänösalueen sm-merkinnällä. Muut kohteet sijoittuvat kaavasta pois rajatulle alueelle ja ne huomioidaan alueen myöhemmässä asemakaavoituksessa.

Muut alueet

YL-1 -korttelialueen vieressä sijaitsee urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU-1), jonne on osoitettu ohjeellinen sijainti alueelliselle leikkipaikalle tai -puistolle (le). Kaava-alueen pohjoisosissa sijaitsevalla puistoalueella (VP) on osoitettu leikkipaikka (le). Alueella sijaitsee useita lähivirkistysalueita (VL). Hulevesien käsittelyyn varattavat alueet on osoitettu kaavakartassa (hu). Alueen eteläreunalla sijaitsee suojavyöhykkeeksi osoitettuja suojaviheralueita (EV ja EV-1).

Liikenne

Suunnittelualueelle on osoitettu yksi kokoojakatutasoinen sisääntuloreittiä, Miilukorventie, jonka linjaus myötäilee osin nykyistä Miilukorventietä. Miilukorventien päässä, joukkoliikenteen kääntöpaikan vieressä sijaitsevan korttelialueen (A-1) edustalla on katuaukio / tori. Aukio sijaitsee asemakaava-alueen keskeisimmän ja tehokkaimmin rakennettavan alueen sekä kolmen kadun risteämiskohdassa. Kokoojakadun, sekä siihen tukeutuvien tonttikatujen varsilla sijaitsevat jalankulku- ja pyörätiet täydentävät kevyen liikenteen verkkoa. Kaksi kaava-alueella sijaitsevaa tonttikatua on jatkettu alueen ulkopuolella sijaitsevilta kaduilta. Alueella on kattava ulkoilureittien verkosto, joista keskeisimmät ovat Pitkäniityntien suuntaan ulottuvat yhteydet Metsälammen etelä- ja pohjoispuolitse.

Yleistä pysäköintiä on osoitettu LP -alueille, jotka sijoittuvat Miilukorventien varrelle YL-1 -korttelialueen ja VU-1 -alueen yhteyteen, sekä alueen

pohjoisosaan. Lisäksi alueen keskiosissa on kadunvarsipysäköintiä. Yleisiä pysäköintipaikkoja on alueella yhteensä 87.

Asemakaavan mukaisesta maankäytöstä on tehty liikenteen toimivuustarkastelu erilaisin toteutuvuusvaihtoehdoin vuoden 2035 ennustetusta liikennetilanteesta. Kunnarlantien varren korttelista 72136 on tehty meluselvitys, jonka perusteella kaavaan on laitettu yleismääräys leikki- ja oleskelupihojen sijoittamisesta melukatveeseen.

Lahokaviosammaleesiintymän vuoksi kaavasta keväällä 2020 poistettu Kunnarlantieltä asemakaava-alueelle suunniteltu uusi kokoojakatu Pumpuliniityntie oli suunniteltu joukkoliikennekaduksi, jota alueelle mahdollisesti tullut joukkoliikenne olisi käyttänyt. Kaavaan jäänyt Pumpuliniityntien osuus länsipäässä (Miilukorventie) on mitoitettu katualueeltaan edelleen bussien kääntö- ja taukopaikaksi/päätepysäkiksi. Asemakaava mahdollistaa Pumpuliniityntien poistosta huolimatta alueelle joukkoliikenteen, mutta sen toimintaedellytykset ovat hyväksymisvaihetta heikommalla. Alueelle on myös edelleen mahdollista tutkia uusia katuyhteyksiä, jotka mahdollistaisivat joukkoliikenteen sujuvan liikennöinnin, mutta näiden linjaukset ratkaistaan tulevissa asemakaavoissa. Lopullisesta linjastosuunnittelusta ja joukkoliikenteen tarpeesta alueelle vastaa Helsingin seudun liikenne (HSL).

Sopimusneuvottelut

Kaupungin ja maanomistajien kesken on neuvoteltu maankäyttösopimukset ja esisopimukset, jotka on allekirjoitettu 6.11.2020 ja 1.12.2020.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Miilukorpi II asetettiin kaavatalouden pilottikohteeksi Kaupunkisuunnittelun työohjelmassa 2015. Alueen ollessa pääosin rakentamatonta vaikuttaa yhdyskuntatekninen rakentaminen merkittävästi kaavatalouteen. Alueen suunnitelmista on teetetty eri vaiheissa alustavia kunnallisteknisiä kustannuslaskelmia konsulttityönä, jonka lisäksi tonttiyksikössä on arvioitu kaavatalouden kokonaiskuvaa ja toteutettavuutta, huomioiden muun muassa maankäyttösopimuksista ja maan myynnistä saatavia tuloja.

Rakentamisen alustava kustannusarvio tehtiin alkuvuodesta 2018 valmistuneen Miilukorpi II kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä. Ktys:n kustannuslaskelman mukaan kunnallistekniikan sekä viheralueiden rakentaminen koko alkuperäiselle Miilukorven kaava-alueelle olisi maksanut noin 12,8 miljoonaa euroa (alv 0 %), ja vesihuollon rakentamiskustannukset noin 4 miljoonaa euroa. Ehdotusvaiheen jälkeen alueelta poistettiin katuja, joiden kokonaiskustannus oli 1,2 miljoonaa euroa. Kaavatalouslaskelman mukaan kaupungin maanmyyntituloista sekä maankäyttösopimuksista olisi alueelle tullut alustavan arvion mukaan yhteensä noin 16,5 – 17,5 miljoonaa euroa. Vesihuollon liittymismaksut asuinrakentamisen osalta olivat arviolta 1,0 miljoonaa euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymisen jälkeen kaavasta rajattiin pois kortteli-, puisto- ja katualueita. Kaavasta pois rajattujen korttelialueiden vaikutus kaavatalouteen on noin 2,1 miljoonaa euroa menetettyjä maanmyyntituloja ja noin 1,0 miljoonaa euroa menetettyjä maankäyttösopimustuloja. Alueelle laaditun ktys:n mukaan kaavasta pois rajatun Pumpuliniityntien kustannukseksi oli arvioitu noin 4,8 miljoonaa euroa. Lisäksi kaavasta rajattiin pois rakennettavia puistoalueita;

Nyåkerinrinne, Villapäänniitty ja Pumpuliniitty VL, joiden kustannusarvio oli noin 2 miljoonaa euroa. Uuden kaavarajauksen mukaisesti alueen yhdyskuntarakentamisen kustannukset ovat alustavan laskelman mukaan noin 13,4 miljoonaa euroa, sisältäen vesihuollon rakentamisen ja kaupungin maanhankintakuluja olisi ensivaiheessa noin 1,0 miljoonaa euroa. Kaupungin jää alueelta edelleen myytävää noin 15,0 miljoonaa euroa (26 000 k-m²) ja lisäksi alueelta saadaan maankäyttösopimustuloja noin 2,5 miljoonaa euroa. Uuden kaavarajauksen myötä alueen kaavatalous jää noin 4,1 miljoonaa euroa positiivisen puolelle ja noin 7,1 miljoonaa euroa positiivisen puolelle, jos HSY:n vastuulla olevaa vesihuollon rakentamista ei oteta huomioon. Maanmyynti- ja maankäyttösopimuksista saatavilla tuloilla katetaan näin ollen kirkkaasti alueen katu- ja viheralueiden rakentamiskustannukset.

Kaavataloudellisessa mielessä alueelle sijoittuu myös useita palveluita, jotka palvelevat kaava-alueetta laajempaa kokonaisuutta. YL-1-korttelialueelle sijoittuva päiväkotito, neuvola ja kylätalo palvelevat koko Miilukorven, Pitkäniityn ja Karhusuon aluetta. Alueen useat ulkoilu- ja latureitit liittyvät suoraan Karhusuon, Oittaaan, Pitkäniityn ja Nuuksion ulkoiluyhteyksiin. Alueelle on lisäksi sijoitettu yleisiä pysäköintipaikkoja laskennallista tarvetta enemmän, jolloin ne palvelevat laajempaa kokonaisuutta esimerkiksi ulkoilutarkoituksissa.

Yhteenveto asemakaavan tuloista ja menoista

Tulot

Maankäyttösopimuksen ja tontinmyyntitulot noin 17,5 milj. euroa
Vesihuollon liittymismaksut (HSY) noin 1,0 milj. euroa

Menot

Kaikki kunnallistekniikan rakennuskustannukset (katu- ja viherrakentaminen) + ensivaiheen maanhankinta noin 10,4 milj. euroa
Vesihuollon rakentamiskustannukset (HSY) noin 4,0 milj. euroa

Yhteensä + 4,1 – 7,1 milj. euroa

Hyväksyminen

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

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.6.2017 § 130

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Miilukorpi II valmisteluaineistosta, alue 631900,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.12.2007 päivätyn Miilukorpi II - Milkärr II, asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6336, 72. kaupunginosassa Karhusuo, alue 631900,

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markku Markkula ehdotti jäsen Stefan Ahlmanin kannattamana, että:

”Päätösehdotukseen lisätään uusi kohta 4, joka kuuluu:

Ennen asian seuraavaa kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyä:

- a) Arvioidaan onko kaava-alueen joissakin osissa mahdollista ja tarvetta toteuttaa pientalorakentamista ehdotettua suuremmalla tehokkuudella;
- b) Arvioidaan autopaikkojen riittävyys ja tehdään tarvittavat muutokset sekä lisäksi alueelle varataan paikka tai paikkoja autopaikkojen lisärakentamiseen;
- c) Luontoselvitysten ajantasaisuus varmistetaan ja osoitetaan;
- d) Alueen itäosassa Kunnarlantien varteen merkittävän kulttuurimaiseman osaksi sijoitetun kortteliin 72136 eri vaihtoehtoja ja EV-alueen laajuutta ja rajausta em. korttelia vasten arvioidaan ja suunnitelmille asetetaan korkeat laatuvaatimukset.”

Jäsen Risto Nevanlinnan ehdotti varapuheenjohtaja Kirsi Louhelaisen kannattamana, että:

”Kaavamuutos palautetaan uuteen valmisteluun siten, että rakentamisen vaikutus alueen luontoarvoihin huomioidaan esitettyä paremmin, tarvetta maastonmuokkaukseen vähennetään ja rakentaminen sovitetaan olemassa olevaan ympäristöön sopivaksi. Kaavataloudesta tehdään laskelma, joka esitetään lautakunnalle hyvissä ajoin, ja lisäksi palautuksen aikana laaditaan ajantasaiset luontoselvitykset.”

Julistettuaan keskustelun palautuksesta päättyneeksi puheenjohtaja Markku Markkula totesi, että koska palautusta myös vastustettiin, oli siitä äänestettävä.

Hyväksyttiin puheenjohtajan ehdotus, että ne, jotka kannattavat palautusta äänestävät JAA ja ne, jotka sitä vastustavat äänestävät EI.

Nimenhuutoäänestyksessä palautusehdotuksen puolesta (JAA) äänestivät jäsen Paula Pöntynen, jäsen Risto Nevanlinna ja varapuheenjohtaja Kirsi Louhelainen eli yhteensä kolme (3) jäsentä.

Sitä vastustivat (EI) jäsen Suvi Karhu, jäsen Jukka Lahti, varajäsen Helena Haapsaari, jäsen Seppo Salo, jäsen Stefan Ahlman, jäsen Ulla Palomäki, jäsen Kimmo Oila, jäsen Pirjo Kemppi-Virtanen, jäsen Kai Lintunen ja puheenjohtaja Markku Markkula eli yhteensä kymmenen (10) jäsentä.

Puheenjohtaja Markku Markkula totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä äänellä kolmea (10/3) vastaan hylänneen palautusehdotuksen ja asian käsittelyn jatkuvan.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi, puheenjohtaja Markku Markkula tiedusteli, että voidaanko esittelijän ehdotus täydennettynä puheenjohtajan ehdotuksella hyväksyä yksimielisesti.

Koska ehdotusta ei vastustettu, totesi puheenjohtaja Markkula kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.

Muutokset on huomioitu pöytäkirjassa ja sen liitteissä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Miilukorpi II valmisteluaineistosta, alue 631900,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.12.2007 päivätyn Miilukorpi II - Milkärr II, asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6336, 72. kaupunginosassa Karhusuo, alue 631900,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

ennen asian seuraavaa kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyä:

- a) Arvioidaan onko kaava-alueen joissakin osissa mahdollista ja tarvetta toteuttaa pientalorakentamista ehdotettua suuremmalla tehokkuudella;
- b) Arvioidaan autopaikkojen riittävyys ja tehdään tarvittavat muutokset sekä lisäksi alueelle varataan paikka tai paikkoja autopaikkojen lisärakentamiseen;
- c) Luontoselvitysten ajantasaisuus varmistetaan ja osoitetaan;
- d) Alueen itäosassa Kunnarlantien varteen merkittävän kulttuurimaiseman osaksi sijoitetun korttelin 72136 eri vaihtoehtoja ja EV-alueen laajuutta ja rajausta em. korttelia vasten arvioidaan ja suunnitelmille asetetaan korkeat laatuvaatimukset.”

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.6.2018 § 131

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Miilukorpi II asemakaavan ehdotuksesta, alue 631900,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 8.11.2017 päivätyn ja 12.6.2018 muutetun Miilukorpi II - Milkärr II asemakaavan, piirustusnumero 6336, 72. kaupunginosassa Karhusuo, alue 631900.

Käsittely

Keskustelun kuluessa Partanen puheenjohtajan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle seuraavaan lautakunnan kokoukseen.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu pöydällepanoehdotus ja tiedusteli, voidaanko pöydällepanoehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan, 15.8.2018 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.8.2018 § 145

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Miilukorpi II asemakaavan ehdotuksesta, alue 631900,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 8.11.2017 päivätyn ja 12.6.2018 muutetun Miilukorpi II - Milkärr II asemakaavan, piirustusnumero 6336, 72. kaupunginosassa Karhusuo, alue 631900.

Käsittely

Partanen Nevanlinnan kannattamana ehdotti asian palauttamista valmisteltavaksi siten, että:

- lautakunnalle tuodaan esitys siitä, miten koko Miilukorven aluetta ympäristöineen kehitetään paremmin osaksi Espoon Keskustan ja Lommilan kaupunkirakennetta,
- lautakunnalle esitetään ratkaisut, joilla alueen kävely- ja pyöräily-yhteyksiä Espoon keskuksen suuntaan voidaan jatkossa sujuvoittaa ja reittien viihtyisyyttä lisätä merkittävästi,
- rakentamisen vaikutus alueen luontoarvoihin huomioidaan esitettyä paremmin ja tarvetta maastonmuokkaukseen vähennetään,
- kaava tuodaan lautakunnan päätettäväksi sen jälkeen, kun lautakunta on päättänyt osaltaan Pohjois- ja Keski-Espoon yleiskaavan hyväksymisestä.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty asian palauttamista koskeva kannatettu ehdotus, josta oli äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät Särkijärvi, Lintunen, Oila, Kiijärvi, Kemppi-Virtanen, Donner, Saramäki, Karhu. EI äänestivät Partanen, Louhelainen, Kivekäs, Nevanlinna ja Kopra.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan jatkavan asian käsittelyä.

Nevanlinna Partasen kannattamana teki seuraavan asian hylkäysehdotuksen:

Kaava lisää autoriippuvaista yhdyskuntarakennetta, joka ei pysty vastaamaan kestäväen kehityksen ja ilmastonmuutoksen hillinnän haasteisiin. Kunnolla toimivan joukkoliikenteen järjestäminen on haasteellista, eikä esitetty ratkaisu ole linjassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa, joiden mukaan Helsingin seudulla tulee edistää joukkoliikenteeseen tukeutuvaa yhdyskuntarakennetta. Nämä seikat todetaan myös HSL:n, ELY-keskuksen ja ympäristökeskuksen lausunnoissa. Lisäksi kaavan vaikutukset Nuuksion järviylängön luontoarvoihin ovat haitalliset.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu asian hylkäysehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat hylkäysehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät Särkijärvi, Lintunen, Oila, Louhelainen, Kijärvi, Kemppi-Virtanen, Donner, Saramäki ja Karhu. EI äänestivät Partanen, Kivekäs, Nevanlinna ja Kopra.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan päättäneen hyväksyä asian esittelijän ehdotuksen mukaisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Partanen ja Nevanlinna ilmoittivat jättävänsä eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

”Kaava lisää autoriippuvaista yhdyskuntarakennetta, joka ei pysty vastaamaan kestäväen kehityksen ja ilmastonmuutoksen hillinnän haasteisiin. Kunnolla toimivan joukkoliikenteen järjestäminen on haasteellista, eikä esitetty ratkaisu ole linjassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa, joiden mukaan Helsingin seudulla tulee edistää joukkoliikenteeseen tukeutuvaa yhdyskuntarakennetta. Nämä seikat todetaan myös HSL:n, ELY-keskuksen ja ympäristökeskuksen lausunnoissa. Lisäksi kaavan vaikutukset Nuuksion järviylängön luontoarvoihin ovat haitalliset.