

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 19

§ 19

Hepmortinrinne, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 520802, 43. kaupunginosa Vanttila

Valmistelijat / lisätiedot:
Sahlsten Sonja
Karhula Anja
Granberg Hannu
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Hepmortinrinteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 520802,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.2.2021 päivätyn Hepmortinrinne - Hepmortbrinken asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7339, 43. kaupunginosassa Vanttila, alue 520802. Muutokseen sisältyy sitova tonttijako.

3
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa erillispientalojen korttelialueen laajentaminen korttelissa 43034. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on pääosin lähivirkistysaluetta ja yleisen pysäköinnin aluetta. Asemakaavan myötä alueelle muodostuu rakennusoikeutta 530 k-m².

Asemakaavan muutoksella siirretään voimassa olevan kaavan mukainen, mutta toteuttamaton, yleisen pysäköinnin alueen varaus Nissinpuisto-kadun eteläpuolelle. Lisäksi alueella sijaitsevalle muuntamolle osoitetaan uusi paikka Nissinpuisto-kadun eteläpuolelta olemassa olevan pumppaamon vierestä.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Hepmortinrinne - Hepmortbrinken, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7339, käsittää osan korttelia 43034, 43. kaupunginosassa Vanttila, alue 520802.

Vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut kaupungin tonttiyksiköltä, joka jätti asemakaavan muutoshakemuksen 1.7.2020.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 2.9.2020.

Alueen nykytila

Suunnitteluala sijaitsee Vanttilan kaupunginosassa. Suunnitteluala rajautuu pohjoisessa kortteliin 43031, lännessä kortteliin 43034, idässä Nissimäentien katualueeseen ja etelässä Nissinlaakson lähivirkistysalueeseen. Suunnitteluala on pinta-alaltaan noin 6 100 m².

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa pääosin lähivirkistysaluetta ja osin yleisen pysäköinnin aluetta. Pysäköintialue on jäänyt toteutumatta. Suunnitteluala on nykytilassaan pääosin pensoittunutta ja harvapuustoista niittyä, pohjoisosastaan metsäistä. Kaavamuutosalueelle on teetetty luontolausunto (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2020). Luontolausunnon mukaan alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole suojeltavia luontoarvoja.

Suunnitteluala on pääosin jyrkkää rinteä ja alueella on isot korkeuserot. Maasto viettää kaakkoon. Suunnittelualan ylin kohta on noin tasossa +24 m ja alin kohta noin tasossa +10 m.

Suunnitteluala sijaitsee muuntamo ja pumppaamo. Suunnittelualan länsireunassa, korttelin 43034 kyljessä, on vanha hiekkapohjainen tienpätkä, joka on aikoinaan jatkunut suoraan Sierakiventielle ja

Kauklahteen, mutta on nykyisin osa lähivirkistysaluetta. Alueen pohjoisosan lähivirkistysalueella kulkee hiekkapintainen ajoyhteys Nissinmäentieltä korttelin 43034 tontille 1.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Espoon kaupungin omistuksessa.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet.

Vireillä olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahteen suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue sijoittuu asuntoalueelle (A). Ruskea pohjaväri merkitsee nykyisellään säilyviä alueita: alueen asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava Vantinkulma-Nissinmäki 520800 (lainvoimainen 15.7.1992). Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa määritelty lähivirkistysalueeksi (VL), yleiseksi pysäköintialueeksi (LP) ja katualueeksi.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 24.8.2020. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 6.10.2020 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin sen nähtävilläoloaikana yhteensä kolme mielipidettä ja kaksi lausuntoa.

Saaduissa mielipiteissä sekä vastustettiin että kannatettiin kaavamuutosta. Lisäksi mielipiteissä tuotiin esille liikennejärjestelyihin ja liikenneturvallisuuteen liittyviä näkökulmia.

Kaupunginmuseon mukaan hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin.

Caruna Oy toteaa lausunnossaan, että kaavamuutosalueella sijaitsee nykyistä sähköverkkoa ja puistomuuntamo. Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista

vastaa siirron tilaaja. Komponenttien siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana järjestettiin asukastilaisuus, joka pidettiin kaavakävelynä suunnittelualueella 9.9.2020. Asukastilaisuudessa esiteltiin asemakaavamuutoksen lähtökohtia ja kolme vaihtoehtoista maankäyttöluonnosta. Tilaisuuteen osallistui 12 henkilöä. Tilaisuudessa alueen rakentaminen sai sekä kannatusta että vastustusta. Lisäksi esille nousivat liikenneturvallisuuteen liittyvät asiat erityisesti jyrkkään mäkeen sijoittuvalla vanhalla hiekkatiellä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen kaavamuutosaluetta päätettiin laajentaa Nissinpuisto-kadun eteläpuolelle, jotta kaavamuutosalueella sijaitseva puistomuuntamo ja yleisen pysäköintialueen varaus voidaan siirtää tälle alueelle. Toimintojen siirto Nissinpuiston eteläpuoliselle alueelle tehostaa kaavamuutosalueen maankäyttöä ja samalla hyödynnetään tehokkaammin jo rakennettua katuja sijoittamalla toimintoja sen molemmin puolin. Kaavamuutosalueen länsireunassa kulkeva vanha tienpohja päätettiin pääasiassa turvallisuussyistä liittää osaksi uusia pientalotontteja.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella tiivistetään kaupunkirakennetta alueella, jolla on olemassa oleva kunnallistekniikka sekä tarvittavat toiminnot (palvelut, terveydenhuolto, joukkoliikenneyhteydet). Lisäksi asemakaavan muutoksen mukaisilla toimintojen (muuntamo, yleinen pysäköinti) uudelleen järjestelyillä varmistetaan, että alueelle saadaan paremmin rakennettavia tontteja. Asemakaavan muutoksella varmistetaan myös, että Keskuspuiston käyttäjien tarpeisiin on varattu yleisiä pysäköintipaikkoja Keskuspuiston länsireunoilla riittävästi myös tulevaisuudessa.

Kortteli 43034 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelialueen tehokkuus on $e=0,20$ ja rakennusoikeus on yhteensä 530 $k\text{-}m^2$. AO-kortteliin on laadittu asemakaavamuutoksen yhteydessä tonttijako, jonka myötä kortteliin tulee kolme uutta tonttia.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että rakennukset ovat harjakattoisia, jotta ne sopivat ympäristön rakentamiseen. Myös muissa Nissinmäentien varren kortteleissa on kaavamääräyksiä edellytetty harjakattoa. Nissinmäentien puoleinen osa korttelista on määrätty pensaille ja puille istutettavaksi, jotta Nissinmäentien vihreä ilme kaavamuutosalueen kohdalla säilyisi myös uuden rakentamisen myötä. Kaavamääräyksissä on edellytetty, että uusi rakentaminen sovitetaan maastoon. Lisäksi uudisrakentamista koskevat hulevesi- ja sulfidisavimääräykset.

Kaava-alueen pohjoisosa on osoitettu osaksi Hepmörtinrinne-nimistä lähivirkistysaluetta. Alueen läpi on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen, mutta yhteydeltään sitova ajoyhteys korttelin 43034 tonteille 1 ja 9. Kaava-alueen eteläosassa on osa Nissinlaakso-nimistä lähivirkistysaluetta, jolle osoitetaan ohjeellisena muuntamon ja pumppaamon rakennusala. Pumppaamo sijaitsee kyseisellä alueella jo nyt ja muuntamolle on esitetty pumppaamon läheisyyteen uusi paikka, jotta se voidaan siirtää pois laajentuvan AO-korttelin alta. Kaavamuutoksen mukaisilla VL-alueilla turvataan alueen ekologisten yhteyksien ja virkistysyhteyksien jatkuvuus.

Kaava-alueen eteläosaan, Nissinpuiston eteläpuolelle, osoitetaan yleisen pysäköinnin alue. Alueelle mahtuu noin 16 autopaikkaa.

Liikenne

Kaavamuutoksessa varataan Nissinpuiston pohjoispäähän riittävä tila katualueeksi, jotta kadun päähän pystytään toteuttamaan kääntöpaikka. Ratkaisu helpottaa kadun kunnossapitoa tulevaisuudessa sekä mahdollistaa ajoneuvojen kääntämisen kadun päässä.

Kaavamuutosalueen pohjoisosassa osoitetaan ajoyhteys kahdelle tontille lähivirkistysalueen läpi olemassa olevaa ajoyhteyttä pitkin. Olemassa oleva suojatie Nissintiellä säilyy, mutta sen paikka siirtyy vähäisesti.

Nissinpuiston varteen esitetään toteutettavaksi uusi jalkakäytävä, joka johtaa Nissinmäentien varteen. Nissinpuiston ja Nissintien/Nissinmäentien väliseen risteykseen esitetään uutta suojatietä, jotta kadun ylittäminen olisi jatkossa turvallisempaa.

Jyrkäkö Nissinpuiston ja Nissinmäentien välinen ulkoilureitti katkaistaan ja katkaistu osa otetaan osaksi uusia pientalotontteja. Ulkoilureitin katkaisuun vaikuttaa reitin vaikea kunnossapidettävyyden lisäksi ratkaisua tukeva alueen liikenneturvallisuuden parantuminen. Aiempi reitti ei myöskään ole mäen jyrkkyyden vuoksi esteetön. Jatkossa jalankulku ja pyöräily suuntautuu Nissinpuiston kautta Nissinmäentielle aiempaa turvallisemmin. Tämä reitti on myös esteetön.

Kaavamuutoksen myötä voimassa olevassa kaavassa osoitettu toteutumaton yleisen pysäköinnin alue siirretään Nissinpuiston eteläpuolelle olemassa olevan pumppaamon läheisyyteen.

Palvelut

Asemakaava-alueelle ei tule uusia palveluita, vaan alue tulee tukeutumaan muun muassa Kauklahten keskustan olemassa oleviin palveluihin. Asemakaavassa on sallittu enintään 25 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta käytettäväksi sellaisena työ-, palvelu- tai liiketilana, joka ei aiheuta häiriötä asumiselle. Tavoitteena on tukea pienyritysten toimintaa myös pientaloalueella.

Sitova tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu sitova tonttijako.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut MRL 59 §

Hakija on maksanut (28.8.2020) asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I luvun 4. osan 20 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote: Hakija
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet

Päätöshistoria