

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.02.2021 § 37

§ 37

Perkkaanniitty, asemakaavan hyväksyminen, alue 118400, 51. kaupunginosa Leppävaara

Valmistelijat / lisätiedot:
Metsälä Sari
Kinnunen Kati
Sillanpää Minna-Maija
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot on annettu Perkkaanniityn asemakaavaehdotuksesta, alue 118400,

2
hyväksyy 2.12.2020 päivätyn Perkkaanniitty - Bergansängen asemakaavan, piirustusnumero 7322, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 118400,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 800 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 1 400 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

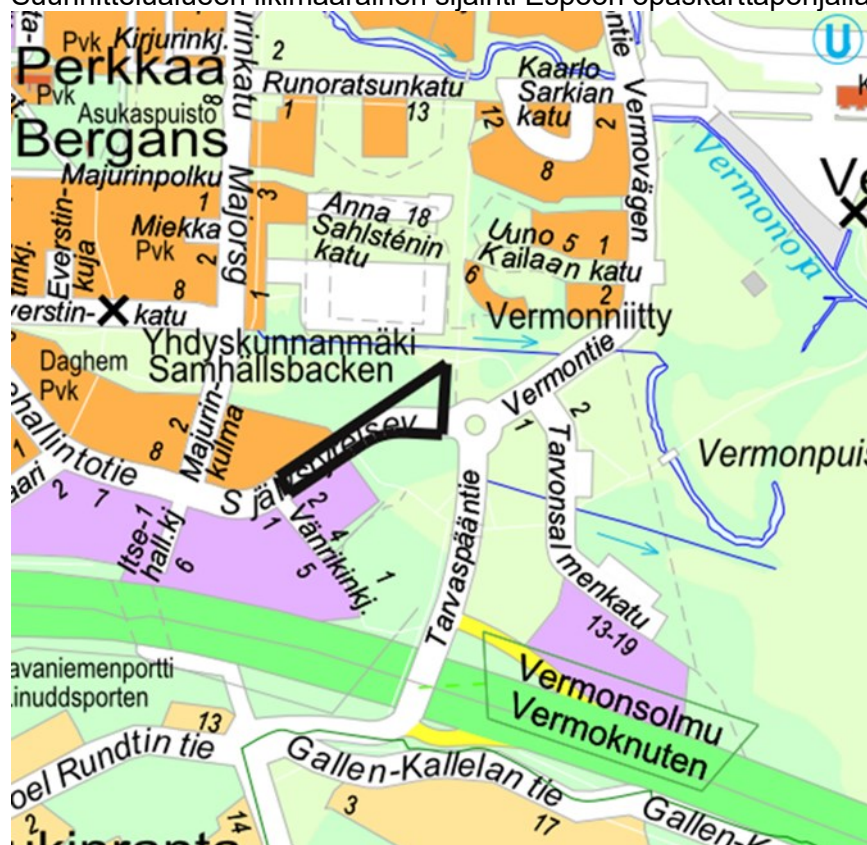
Selostus

Tavoitteena on asemakaavoittaa ja laajentaa Perkkaanniityn lähivirkistysaluetta sekä osa Itsehallintotien katualuetta ja todeta olemassa olevat katujärjestelyt.

Lähivirkistysalue koululiikuntaan soveltuvine kenttineen on tarkoitus olla valmis 2022 Perkkaan koulun aloittaessa. Uusien kenttien vuoksi poistuville viljelypalstoille saadaan korvaavat paikat tämän kaavan alueelle sekä vähän pohjoisempana sijaitsevalle Meriniitylle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 2.12.2020.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Perkkaanniitty - Bergansängen, asemakaavaehdotus, piirustusnumero 7322, käsittää katu- ja virkistysalueita, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 118400.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskukselta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 2.9.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 24.8.2020.

Alueen nykytila

Pääosan kaavoitettavasta alueesta omistaa Espoon kaupunki. Kapean suikaleen tulevaa Itsehallintotien katualuetta omistaa Helsingin kaupunki.

Suunnittelualue liittyy Perkkaan kaupunkirakenteeseen. Alueen lounais- ja itäpuolella sijaitsee Itsehallintotien ja Turunväylän välinen työpaikka-alue. Tämän toimistokeskittymän länsiosat on pääosin rakennettu. Itäpuolella on rakentamaton toimistorakennustontti. Koillisuunnassa on asemakaavaton alue, jolle on kuitenkin alustavia suunnitelmia asuin- ja toimistorakentamiseksi. Pohjoispuolella on viime vuosina voimakkaasti rakentunut ja edelleen rakentumassa Vermontien alue.

Maankäyttö

Kaava-alue on ollut mukana Vermonsolmun kaavassa vuonna 2010 hyväksymiskäsittelyyn asti, mutta osa kaavasta ei lainvoimaistunut kaavaan liittyvän valituksen vuoksi. Tämä suunnitteilla oleva alue on siis nykyisin asemakaavaton ja tavoitteena on kaavoittaa osa Perkkaanniityn lähivirkistysalueeksi ja osa Itsehallintotietä katualueeksi. Suunnittelualueella ei ole rakennuksia.

Kaava-alue rajautuu luoteissuunnassa asemakaavassa jo olemassa olevaan osaan Perkkaanniityn lähivirkistysaluetta. Alueella kulkee avouoma, jonne johtuu hulevesiä lähialueelta ja joka johtaa kohti Iso Huopalahtea. Kaupunkitekniikan keskus on aloittanut Perkkaanniityn virkistysalueen puistosuunnittelun. Lähivirkistysalueeksi nyt kaavoitettava osa on puustoista aluetta ja sisältyy puistosuunnitelmaan.

Alueen Itsehallintotien katuosa on jo aiemmin rakennettu. Itsehallintotie on kokoojakatu, jolla on yksi ajorata molempiin ajosuuntiin sekä yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet kadun molemmin puolin.

Perkkaanniityn puistoalueen eteläpuolella, opetustoimintaa ja sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten tontilla on hiljattain valmistunut Perkkaanpuiston tilapäinen päiväkotiki. Itsehallintotien varressa eteläpuolella sijaitsee vuosituhannen alussa valmistunut nelikerroksinen toimistorakennus. Kaava-alueen eteläpuolella on myös alle hehtaarin kokoinen metsäsaareke, joka on osin kaavoittamaton ja osin lähivirkistysaluetta. Itäpäästä kaava-alue rajoittuu Anna Sahlsténin kadun, Itsehallintotien, Tarvaspääntien ja Vermontien liikenneympyrän tuntumaan.

Kaava-alueen eteläpuolelle on kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.11.2020 päättänyt suunnitteluvarauksesta SRV Rakennus Oy:lle ja HOK Elannolle päivittäistavarakaupan, polttonesteenjakeluaseman, autopesulan ja mahdollisen pysäköinnin suunnittelua varten.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen työohjelmaan 2021 esitetään tämän kaava-alueen etelä- ja itäpuolelle aloitettavaksi kaavoitustyö uutta asuinrakentamista, päivittäistavarakauppaa ja huoltoasemaa varten. Vuoden 2021 kaupunkisuunnittelun työohjelmasta päätettäneen joulukuun 2020 kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa.

Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue sijoittuu Itsehallintotien itäosaan. Itsehallintotie on alueellinen kokoojakatu, joka yhdistyy Vänrikinympyrän kiertoliittymässä alueellisiin kokoojakatuihin Vermontiehen sekä Tarvaspääntiehen. Tarvaspääntieltä on suuntaisliittymä Turunväylälle Helsingin suuntaan sekä yhteys Ruukinrannan kokoojakadulle. Vermontie puolestaan yhdistyy pohjoisessa Perkkaantiehen ja edelleen Turuntiehen. Itsehallintotien länsipäässä on yhteys Kehä I:lle sekä Säterinkadulle.

Itsehallintotien liikennemäärä oli vuonna 2019 noin 3 200 ajoneuvoa arkivuorokaudessa, eikä liikenne-ennusteen mukaan ole odotettavissa merkittävää kasvua liikennemäärään. Sen sijaan Vermontiellä nykyliikennemäärä (v. 2019) oli noin 3 200 ajon/vrk ja ennusteen mukaan vuonna 2050 liikennemäärä on noin 5 000 ajon/vrk. Samoin Tarvaspääntiellä liikennemäärän ennustetaan kasvavan nykyisestä (v. 2019) noin 3 500 ajon/vrk vuoteen 2050 mennessä noin 6 000 ajon/vrk.

Jalankulku ja pyöräily

Perkkaan alueella on kattavat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Itsehallintotiellä on ajoradan molemmilla puolilla yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet. Vermontiellä ja Tarvaspääntiellä on pyöräilyn tavoiteverkon mukainen baanayhteys, joka yhdistyy Turun-väylän eteläpuoliseen pyöräilyn baanaan sekä Ruukinrannan ja Kehä I:n varren baanaan.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualueella on itäinen osa Itsehallintotiestä, jolla on yksi ajorata suuntaansa sekä yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet kadun molemmilla reunoilla.

Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Tarvaspääntien pysäkipari sijaitsee suunnittelualueella Itsehallintotien itäpäässä. Pysäkeiltä liikennöi linja 502 Leppävaara - Merihaka. Viereisiltä Majurinkulman pysäkeiltä liikennöi lisäksi linjat 113 Leppävaara - Tapiola (M), 113N Leppävaara - Kamppi ja 202 Helmipöllönmäki - Nuijala.

Luonnonolosuhteet

Maaperä on suunnittelualueella savea ja rakennettavuusluokitus on pääosin erittäin vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö ja osin vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö.

Suunnittelualueella sijaitsee sekä päällystettyä katua että luonnonmukaista kasvullista aluetta. Kasvullista aluetta sijaitsee pohjoisosassa. Kasvillisuus on melko tavanomaista eikä alueella sijaitse erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueella sijaitsee avouoma, joka toimii tulvareittinä ja hulevesiverkoston osana. Avouomaan purkautuu katuvesiä etelästä Itsehallintotien hulevesiputkesta. Uoma alittaa pohjoisessa Anna Sahlsténin kadun rummuilla ja yhtyy lännestä ja pohjoisesta tulevien uomien kanssa. Uoma tulee säilyttää avoimena.

Suojelukohteet

Ympäristösuunnittelu Environ luontolausunnon (6.10.2020) perusteella Perkkaanniityn alueella ei ole todettu sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka olisi otettava huomioon kaavoituksessa.

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen keskellä oleva Itsehallintotie aiheuttaa tieliikenteen melua. Vuoden 2017 liikennemäärillä lähes koko suunnittelualueella ylittyy päiväaikaan keskiäänitaso 55 dB. Katualueella tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on +2.8 ja aaltoiluvara 20 cm. Kadut tulee rakentaa min. +3.0 (N 2000) korkeuteen tulvariskin takia.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on kyse vahvistettujen Uudenmaan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan sekä Itä-Uudenmaan kokonais-maakuntakaavan uudelleen tarkastelusta. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman keväällä 2016.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa määritellään suuret yhteiset kehittämissuunnitelmat seuraavien teemojen osalta: elinkeinot ja innovaatiot, logistiikka, tuulivoima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Maakuntakaava tuli voimaan, kun siitä kuulutettiin maa-kuntakaavan alueen kunnissa.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi.

Vireillä oleva:

Kaikki maankäytön keskeiset teemat käsittävän Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti maakuntakaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston päätöksen täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava

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

Nyt laadittu asemakaava on Espoon eteläosien yleiskaavassa varattu uudeksi kaupunkimaiseksi asuntoalueeksi ja uudeksi liikenneverkon yksiajorataiseksi päätieksi, pääkaduksi tai alueelliseksi kokoojakaduksi. Alueen läheisyydessä on voimajohto- ja kaasujohtolinjaukset. Nyt laadittava asemakaava on voimassa olevan yleiskaavan periaatteiden mukainen.

Asemakaava

Kaavoitettavalla alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Alueen rajautuu lainvoimaisiin asemakaavoihin 114200 Perkkää III (26.3.1997), 114204 Perkkää III (13.8.2003) ja 116901 Vermontie (2.11.2016), joissa lähiympäristöön on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), opetustoimintaa ja sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YOS), liike-, toimisto- ja työtilarakennusten korttelialueeksi (K-1) sekä katualueeksi.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 2.12.2020. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 21.12.2020-25.1.2021. Nähtävilläoloaikana saatiin kolme lausuntoa ja yhtään muistutusta asiaan ei jätetty.

Lausunnossaan HSY ilmoitti alueella sijaitsee useita vesihuoltoputkia ja esitti, että kaavoituksen yhteydessä tulee huomioida riittävät tilavaraukset ja suojaetäisyydet vesihuollon putkille ja laitteille.

Vesijohdot sekä hulevesi- ja jätevesiviemärit sijaitsevat Perkkaanniityn kaavan katualueella, Itsehallintotiellä. Maanalaista johtoa varten tarkoitettua merkintää ei osoiteta yleisille alueille (katu- ja puistoalue) Espoon asemakaavoissa sovitun mukaisesti. Yleisille alueille johdot sijoitetaan kaupungin kanssa tehtävien sopimusten perusteella. Lausunto on lähetetty tiedoksi kaupunkitekniikan keskuksen huomioitavaksi tämän alueen jatkosuunnittelussa.

Telia Finland Oy:llä ei ollut huomautettavaa asemakaavaan.

Caruna Espoo Oy totesi lausunnossaan, ettei heillä ole lisättävää osallistumis- ja arviointisuunnitelma vaiheen lausuntoomme. Pyydämme saada tieto, kun kaava on hyväksytty.

Osallistumis- ja arviointivaiheen vastineessa Caruna Espoo Oy:lle todettiin, johtolinjausten varoalueineen jäävän tämän kaava-alueen ulkopuolelle.

Asemakaava

Tavoitteena on asemakaavoittaa ja laajentaa Perkkaanniityn lähivirkistysaluetta sekä Itsehallintotien katualuetta ja todeta olemassa olevat katujärjestelyt. Näin Perkkaanniityn puiston rakentaminen suunnitelman mukaisesti mahdollistuu sekä osalle katua saadaan asemakaava. Suunnitelmassa on huomioitu mahdolliset luontoarvot, joita on selvitetty luontolausunnolla. Mahdolliset luonnonmukaisina säilyvät alueet sovitetaan yhteen puiston toimintojen kanssa. Suunnittelussa huomioidaan lisäksi tulvariski ja hulevesien hallinta.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala noin 8 300 m². Asemakaavassa ei osoiteta rakennusoikeutta. Rakennusoikeus siten ei siis muutu.

Virkistysalueet

VL, lähivirkistysalue on kaavassa noin 2 100 m². Kaava laajentaa Perkkaanniityn lähivirkistysaluetta itäsuunnassa. Kaavakarttaan osoitetaan lähivirkistysalueelle olemassa olevan avouoman kohdalle sijainniltaan ohjeellinen vesialue. Se on myös huomioitu alustavassa puistosuunnitelmassa avoimena säilytettäväksi ja on hulevesien johtamisen kannalta tärkeä. Alueelle osoitetaan myös sijainniltaan ohjeellinen pysäköimispaikka.

Katualue

Itsehallintotien katualueen pinta-ala tässä kaavassa on noin 6 200 m². Kaavaan osoitetaan katualueelle määräys tulvariskin vuoksi: ”Ylin tulvakorko alueella on + 2.8 ja aaltoiluvara 20 cm. Kadut tulee rakentaa min +3.0 (N 2000) korkeuteen tulvariskin takia”.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Asemakaavalla kaavoitetaan aiemmin kaavoittamaton Itsehallintotien itäosan katualue, jonka mukainen katu on jo rakennettu. Itsehallintotien itäpää liittyy Vermonsolmun asemakaavaan ja sen taustalla olleeseen Vermonsolmun tiesuunnitelmaan, joiden pohjalta katualue on rakennettu. Asemakaavoituksen yhteydessä Itsehallintotien mitoituksia on tarkistettu. Ajoneuvoliikenteen järjestelyt pysyvät ennallaan.

Jalankulku ja pyöräily

Jalankulun ja pyöräilyn järjestelyt pysyvät ennallaan. Liitteenä olevassa katukartassa esitetään kuitenkin nykytilasta poiketen tavoitellut neljä metriä leveät jalankulku- ja pyörätiet, jotka ovat puoli metriä toteutuneita väyliä leveämmät.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Itsehallintotieltä mahdollistetaan ajoneuvoliittymän ottaminen Perkkanniityn lähivirkistysalueelle. Alustavassa puistosuunnitelmassa on esitetty joitakin yleisen pysäköinnin paikkoja puistoalueelle, joita varten ja huoltoajoa varten tarvitaan uusi ajoneuvoliittymä Itsehallintotieltä.

Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen toimintaedellytykset säilyvät ennallaan. Katualueen mitoituksia tarkastettaessa on huomioitu pysäkkialueiden mitoitukset. Katualueen rajauksessa on huomioitu tarve toteutuneita syvemmillä matkustajien odotustiloille, jotka mahdollistavat pysäkkikatoksen sijoittamisen pysäkeille. Tämän seurauksena katualueen raja laajenee osalta matkaa enimmillään noin kaksi metriä eteläpuolisen määräalan puolelle.

Palvelut

Valmistuessaan puisto tarjoaa virkistäytymistä alueen asukkaille ja koululaisille.

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ylittyy päiväaikainen ulko-oleskelualueiden keskiäänitaso 55 dB vuoden 2019 liikennemäärillä. Huomioiden kuitenkin kaavam muutoksen mukaiset käyttötarkoitukset ja melun voimakkuus, ei melu edellytä toimenpiteitä. Tieliikenteen melu kantautuu katualueelta puiston puolelle. Alustavan puistosuunnitelman mukaan ohjeavot ylittävälle alueelle on suunniteltu istutettavaa aluetta, pysäköintiä ja osa viljelypalstoista. Puistoalueen laajuus ja liikennemelun voimakkuus huomioiden melutilanne ei vaadi toimenpiteitä.

Sopimusneuvottelut

Asemakaavaan ei liity maankäytösopimusta.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Suunnittelualue sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella. Puiston, paikoitusalueiden, viljelypalstojen ja hulevesien

viivytyksen rakentamisesta sekä mahdollisista kunnallistekniikan siirroista aiheutuu kustannuksia. Kaavoitettavan lähivirkistysalueen osuus on kaupunkitekniikan keskuksen mukaan on arviolta 200 000 - 300 000 euroa. Koko Perkkaanniityn virkistysalueen toteutuminen kenttineen on arviolta yli miljoona euroa.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut asemakaavan 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 maankäytösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote: Hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan ELY
- Laskutus: ksk.laskutus@espoo.fi
- Kuulutus hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta valitusajan jälkeen
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.12.2020 § 161

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot on annettu Perkkaanniityn osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 118400,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 2.12.2020 päivätyn Perkkaanniitty - Bergansängen asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7322, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 118400,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria