

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.05.2021 § 97

§ 97

Seilimäki-Lukupuro, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen, alue 240122, 26. kaupunginosa Mankkaa

Valmistelijat / lisätiedot:
Rouhiainen Liisa
Granberg Hannu
Asanti Jenny
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian selostusosasta. Lausunnot on annettu Seilimäki-Lukupuron asemakaavan muutoksesta, alue 240122,

2
hyväksyy 8.2.2021 päivätyin Seilimäki-Lukupuro - Söilibacka-Lukubäcken asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7330, 26. kaupunginosassa Mankkaa alue 240122,

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.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella virkistysalueella oleva vuonna 1947 valmistunut pientalo sekä turvata alueen metsäinen luonne ja ekologiset yhteydet. Alueelle ei esitetä rakennusoikeutta. Asemakaavan alue on kokonaan kaupungin omistama.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Selimäki-Lukupuro - Söilibacka-Lukubäcken, asemakaavan muutos, piirustusnumero 7330, käsittää virkistysalueen, 26. kaupunginosassa Mankkaa, alue 240122.

Aloite ja vireilletulo

Aloite kaavan laatimisesta on tullut tonttiyksiköltä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 2.12.2019.

Alueen nykytila

Alue on osa Kluuvinkallion puistoa, joka on kaupungin omistuksessa. Alueella on vuonna 1947 valmistunut erillispientalo, joka on toiminut tilapäisesti päiväkotina. Rakennus on aikakaudelle tyypillinen asuinrakennus, jossa on lohkotusta luonnonkivestä koottu komea kivijalka. Alue on pääosin havupuuvältaista jyrkkäpiirteistä kalliomaastoa, osittain avokalliota.

Voimassa oleva asemakaavatilanne

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:
Alue 240100 Seilimäki - Lukupuro, vahvistettu 17.7.1980 ja 240200 Mankkaa I, vahvistettu 7.5.1976. Voimassaolevissa asemakaavoissa alue on merkitty puistoksi (P).

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRL 27 § mukaisesti 8. - 22.3.2021. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Lausunnot saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY) ja Carunalta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä (HSY) ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Lausunnossaan Caruna esittää, että kaavaan varattaisiin puistomuuntamolle tarvittava maa-alue (noin 20 m²) nykyisen pylväsmuuntamon tilalle. Nykyinen ilmajohto ja pylväsmuuntamo sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella.

Lausunnon johdosta ei ole tehty tarkistuksia kaavaan nähtäviläolon jälkeen.

Asemakaavan muutos

Alue on kokonaan lähivirkistysaluetta, jonka kasvusto tulee säilyttää niin ettei alueen luonne muutu ja alueella tulee turvata egolokiset yhteydet (VL/s).

Alue on pinta-alaltaan noin 5 310 m².

Kokinkyläntiehen rajoittuva virkistysalue (VL/s) on noin 2 340 m². Tällä alueella on suojeltava rakennus pihapiireineen. Rakennuksessa saattaa sijaita luonnonsuojelulain perusteella suojeltujen lepakoiden levähdyspaikkoja. Rakennus on merkitty suojelumerkinnällä (sr-1). Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivun tai vesikaton historialliset arvot. Jos rakennus tuhoutuu sen tilalle ei saa rakentaa uudisrakennusta.

Lähivirkistysalueen läpi on osoitettu liito-oravien itä-länsisuuntainen kulkuyhteystarve. Alueelta laaditussa luontolausunnossa (v.2020) on todettu, että mikäli alueen eteläiseen kuusirinteeseen kohdistuu toimenpiteitä ja sen luonne muuttuu, tulee alueelta selvittää mahdolliset lahakaviosammalen elinympäristöt. Sama metsäinen alue saattaa toimia lepakoiden saalistusalueena.

Alueelle on ajoyhteys Kokinkyläntieltä, lähelle ajoyhteyttä saa rakentaa autokatoksen sekä pienen talousrakennuksen niille varatuille rakennusaloille. Leikki- ja oleskelualueelle varattu alue sijoittuu rakennuksen taakse, melukatveeseen.

Perittävät maksut

Hakija ovat maksaneet 5.12.2019 kaavanmuutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Sopimusneuvottelut

Alue on kaupungin omistuksessa, eikä edellytä sopimusneuvotteluja.

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.