

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.12.2021 § 196

§ 196

Nedre Gloms, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 630901, 64. kaupunginosa Karvasmäki

Valmistelijat / lisätiedot:
Ruokonen Miika
Vuorinen Kati
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Nedre Glomsin asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 630901,

2

hyväksyy 9.6.2021 päivätyn ja 9.12.2021 muutetun Nedre Gloms – Nedre Gloms asemakaavan ja siihen liittyvän asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7357, 64. kaupunginosassa Karvasmäki, alue 630901

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 4 800 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 5 400 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden ravintolan toteutuminen lisäämällä pysäköintipaikkoja suunnittelualueelle. Asemakaavan muutoksessa alueelle on osoitettu uusi autopaikkojen korttelialue (LPA). Pysäköintipaikat tulevat palvelemaan pääosin korttelia 64032 ja mahdollistavat sen käyttötarkoituksen mukaisen toteutumisen. LPA-alueen pysäköintipaikkoja on mahdollisuus osoittaa myös Motonetin käyttöön.

Asemakaavan muutoksella nostetaan myös korttelin 64032 rakennusoikeutta 200 k-m². Rakennusoikeuden nostolla mahdollistetaan ravintolatoiminnan vaatimien tilojen toteutuminen korttelialueelle. Alueelle sijoittuvan ravintolayrittäjän tavoitteena on kunnostaa alueen suojelurakennukset uuteen käyttöön ja niihin on tavoitteena saada mm. käsityöläis- ja keramiikkapajatoimintaa sekä sesonkimyymälä.

Suojelurakennusten kunnostaminen veloitetaan alueelle laadittavassa tontinvuokrasopimuksessa.

Motonetin korttelialueella 64033 järjestellään alueen rakennusoikeuksia niin, että alueelle on mahdollisuus toteuttaa uusi rengasvarasto. Korttelin kokonaisrakennusoikeus ei nouse, mutta alueelle sijoitetaan uusi rakennusala rengasvaraston rakentamista varten ja sille osoitetaan rakennusoikeutta 200 k-m². Rengasvarasto sijoittuu korttelin maanalaisten tilojen yhteyteen, jolloin kellarikerrosta on osittain mahdollisuus hyödyntää uuden varaston käyttöön.

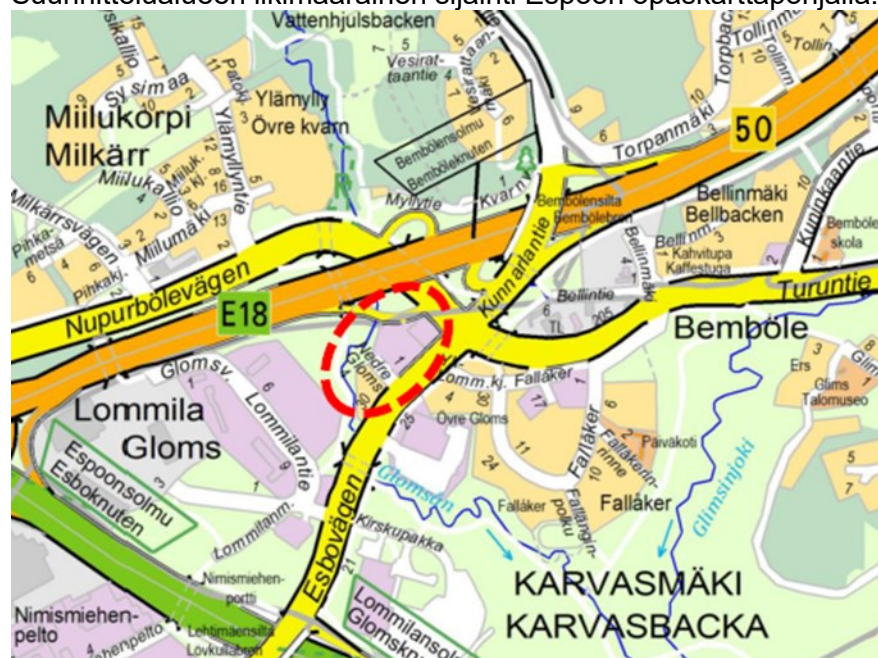
Liikennejärjestelyjen osalta Nedre Glomsin katualue osoitetaan asemakaavan muutoksella sen toteutuneeseen paikkaan. Alueelle aikanaan laaditussa kunnallisteniikan yleissuunnitelmassa liittymä oli suunniteltu hieman pohjoisen suuntaan. Katujärjestelyjen muutoksen seurauksena molempien korttelialueiden ja katualueiden rajoja on muutettu asemakaavan muutoksella. Nedre Glomsin liittymän ja uuden pysäköintialueen liikennejärjestelyjen toimivuus on varmistettu alueelle laaditun kunnallistekniikan yleissuunnitelman päivityksessä.

Asemakaavassa mukana oleva Espoontie on osaltaan asemakaavoittamatonta ja kaavoituksen myötä alue saadaan asemakaavoituksen piiriin. Suunnittelualueen reunassa virtaava Glomsinjoki on huomioitu suunnittelussa kiinnittämällä huomiota alueen hulevesien käsittelyyn ja turvaamalla joen suojavyöhyke EV/s merkinnällä.

Kaava-alueen pinta-ala on 39 359 m². Alueen kokonaisrakennusoikeus on 5 870 k-m². Rakennusoikeuden määrä kasvaa asemakaavan muutoksella 200 k-m².

Espoon kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaos myönsi 17.9.2018 Foodworld Oy:lle tontin varauspäätöksen kortteliin 64032 ravintolahankkeen sekä suojeltujen rakennusten suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varausta jatkettiin 10.8.2020 ja uudelleen 31.5.2021.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Nedre Gloms - Nedre Gloms, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7357, käsittää korttelit 64032-64033, katu-, liikenne- ja erityisalueet, 64. kaupunginosassa Karvasmäki, alue 630901

Aloite ja vireilletulo

Broman yhtiöt Oy jätti kaavamuutoshakemuksen Espoon kaupungille 3.4.2020 tontin ja pysäköintialueen uudelleenjärjestelyitä varten. Foodworld Oy jätti kaavamuutoshakemus Espoon kaupungille 2.6.2020 yhdessä kaupungin tonttiyksikön kanssa.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 24.6.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 15.6.2020.

Alueen nykytila

Historiallisen Kuninkaantien varrella sijaitseva Glomsbyn kylä (myöhempi suomennos Lommila) on yksi Espoon vanhimmista kyläpaikoista ja se on tunnettu jo 1490-luvulla. Suunnittelualueesta noin puolet on voimassa olevassa asemakaavassa esitetty kiinteäksi muinaisjäännettöalueeksi. Korttelissa 64032 sijaitsee kaksi suojeltua rakennusta, joista toinen, Nedre Glomsin päärakennus, on yksi Espoon harvoista 1700-luvun alkupuolella rakennetuista asuinrakennuksista. Toinen alueella sijaitsevista asuinrakennuksista on rakennettu 1800-luvulla. Molemmat rakennukset on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Alueella sijaitsevat asuinrakennukset ovat huonossa kunnossa ja alueen pihapiiri on rehevöitynyt. Korttelialueella sijaitsee myös tyhjä rakennuspaikka, johon on tarkoitus sijoittaa ravintolatoimintaa. Korttelin 64032 pysäköintipaikat on suunniteltu voimassa olevassa asemakaavassa toteutettavaksi korttelin pohjoisreunaan. Nedre Glomsin risteysalue on kuitenkin toteutunut suunniteltua etelämmäs, jolloin pysäköintipaikat eivät enää mahdu suunniteltuun paikkaansa ja niille on tutkittu uusi paikka asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Korttelissa 64033 sijaitsee tällä hetkellä Motonetin liikekeskus ja sitä palvelevat pysäköintialueet. Pysäköintialueen laajennukseksi suunniteltu alue, Motonetin ja suojeltujen rakennusten välissä on tällä hetkellä hiekkakenttä, jossa sijaitsee jätevesipumppaamo. Kulku korttelialueille tapahtuu Nedre Glomsin katualueen kautta. Alueen länsipuolella virtaa Glomsinjoen virtavesi, jonka varrella sijaitsee suojaviheralue (EV). Eteläpuolella kulkee vilkkaasti liikennöity Espoontie, jonka liikennemäärä vuonna 2019 oli noin 18 000 ajoneuvoa vuorokaudessa

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusimaa-kaavan 2050. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi

voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi. Uusimaa kaavan kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Aluetta kehitetään tiiviinä asumisen, työpaikkojen ja palveluiden alueena. Alue on lisäksi osoitettu kaupan alueeksi, jonne voi sijoittua merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Alueen länsipuolelle on osoitettu joukkoliikenteen vaihtopaikka (Lommila). Alueen eteläpuolella sijaitsee Espoonjoen valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I. Kaava-alue käsittää pääosan kahdesta pohjoisimmasta suuralueesta. Kaava sai lainvoiman vuonna 1997. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on varattu yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Alue varataan ensisijaisesti yhdyskuntateknisen huollon toimitiloja ja laitteita varten. Alue rajautuu pohjoisesta Glomsinjoen virkistysalueeseen (V), jonka läpi kulkee myös virkistysyhteystarve (Keskuspuisto-Nuukio). Muilta osin alue rajautuu yleiskaavan mukaisiin tie- ja katualueisiin.

Alueella on vireillä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Kaupunginhallitus hyväksyi yleiskaavaehdotuksen nähtäville keväällä 2020. Yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 7.9.-22.10.2020. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi yleiskaavaehdotuksen kaupunginhallitukselle 14.4.2021. Kaupunginhallitus rajasi yleiskaavan osiin 3.5.2021. Kaavamuutosalue sijoittuu pois rajatulle yleiskaavan osalle, jonka suunnittelua jatketaan myöhemmin omana prosessinaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymässä yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu sekoittuneeksi elinkeinoelämän ja teollisuuden alueeksi. Yleiskaavan mukaan aluetta suunnitellaan yritysten ja työpaikkojen alueena. Alueelle voidaan sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttavaa teollisuus-, varastointi- ja yhdyskuntateknisen huollon toimintaa sekä muuta tilaa vaativaa työpaikkatoimintaa.

Alueella on voimassa 630900 Nedre Gloms asemakaava (lainvoimainen 10.10.2012). Kortteli 64032 on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää (P-1/S). Alueella saa sijaita julkisia ja/tai yksityisiä palveluita, kulttuuri-, kokoontumis-, näyttely- ja työtiloja, sekä näitä palvelevia liiketiloja. Alueelle ei saa sijoittaa hoito- tai oppilaistoksiin liittyviä palveluita. Uusien rakennusten julkisivut, rakennusmateriaalit, väri ja mittasuhteet on sovittava yhteen kohdemerkinnällä suojeltavaksi osoitettujen rakennusten kanssa. Alueella sijaitsee kaksi suojeltua rakennusta (sr-1) ja yksi rakentamaton rakennusala. Korttelin kokonaisrakennusoikeudeksi on osoitettu 470 k-m² ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi-kaksi (I-II). Nedre Glomsin -tilan pihapiirille on osoitettu merkintä (t-2), joka velvoittaa pihapiirin kasvillisuuden säilyttämisen ja kieltää pysäköintipaikkojen rakentamisen.

Kortteli 64033 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1). Alueelle saa rakentaa erikoiskaupan myymälätiloja sekä ravintola- ja vapaa-ajantoimintaa palvelevia tiloja. Korttelin kokonaisrakennusoikeudeksi on osoitettu 5 200 k-m² ja rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on yksi-kaksi

(I-II). Lisäksi rakentamisen korkeutta on ohjattu vesikaton korkeusluvuilla. Korttelit rajautuvat suojaviheralueeseen (EV). Laajennettavan pysäköintialueen kohdalle on varattu ohjeellinen alue hulevesien käsittelyä varten ja ohjeellinen ulkoilureitin varaus. Glomsinjoen molemmin puolin kulkee alueen osa, jolla olemassa oleva jokea reunustava puusto tulee säilyttää. Kortteli 64032 ja osa suojaviheralueesta on osoitettu muinaisjäännösalueeksi.

Osa Espoontiestä on asemakaavoittamatonta.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 9.6.2021. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 28.6.-17.8.2021. Nähtävilläoloaikana jätettiin kolme lausuntoa ja kolme kannanottoa.

Saapuneissa lausunnoissa ja kannanotoissa otettiin kantaa, kaupallisiin määräyksiin, hule- ja sammutusvesiratkaisuihin, vesijohtoverkostoon, kulttuuriympäristöön ja liikennemelun huomioimiseen.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen Motonetin korttelialueen (64033) käyttötarkoitus muutettiin vähittäiskaupan suuryksiköksi (KM-1) maankäyttö- ja rakennuslain kaupallisen säätelyn mukaisesti. Korttelialueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön. Kaavaehdotuksesta poiketen alueelle ei saa sijoittaa muun erikoistavarakaupan tai päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Tämän lisäksi ehdotusvaiheen jälkeen asemakaavaan tehtiin seuraavia muutoksia:

- Glomsån-joki merkittiin kaavaan ohjeellisena vesialueena (w-1) ja sen suojelumääräyksiä tarkennettiin
- Huoltoliittymän paikka osoitettiin Espoontielle h-merkinnällä. Liittymän kautta ei saa ohjata asiakasliikennettä
- Hulevesimääräyksiä täsmennettiin niin, että KM- ja KL-korttelialueille hulevesien hallintarakenteissa tulee suosia luonnonmukaisia ratkaisuja
- Korttelin 64032 ja Espoontien rajalla kulkevan vesijohdon suoja-alue merkittiin
- LPA-korttelialueella johtoalueelle sallitaan pumppaamon huoltopihan ja ajoväylän rakentaminen
- KL-korttelialueella luonnontilaiselle alueen osalle sallitaan hulevesien viivytyspainanteiden rakentaminen.
- Arkeologissa kaivauksissa löydetty kaivo merkittiin sm-1 merkinnällä. Alueella suoritettavat kaivuutyöt saa ylettää enintään +13,2 mpy tasolle.

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Korttelialueet

Kaavamuutoksen kohteena oleva kortteli 64032 on osoitettu asemakaavassa palvelurakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää (KL-1). Uudelle ravintolarakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 450 k-m². Korttelialueella sijoittuvan uuden ravintolarakennuksen ulkoasu ja mittasuhteet on sovittava yhteen suojeltavaksi osoitettujen rakennusten kanssa. Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Erillisiä vesikaton yläpuolelle nousevia konehuoneita ei sallita. Suunnittelualueella sijaitsevat 1700 ja 1800-luvulla rakennetut

rakennukset on suojeltu asemakaavalla, voimassa olevan asemakaavan tapaan sr-1 merkinnällä.

Korttelialueella pihan ilmeen tulee olla vihreä. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai oleskeluun, on istutettava ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Korttelialueen reunaan on lisäksi osoitettu alue, jonka puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Piha-alueen keskelle on osoitettu s-2 merkinnällä suojeltava alueen osa, jolla tulee vaalia vanhan pihamiljöön ominaispiirteitä. Korttelin itäisimmässä osassa sijaitsee muinaismuistolailta rauhoitettuja kiinteä muinaisjäännösalue (sm-merkintä). Korttelialue tulee rajata Espoontien suuntaan, ensisijaisesti istutuksin.

Motonetin kortteli 64033 on osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköksi (KM-1) Korttelialueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa muun erikoistavarakaupan tai päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Alueelle saa rakentaa polttoaineen jakeluaseman ja huoltoasematoimintaan liittyviä tiloja enintään 30 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Motonetin liikekeskusta on kaavanmukaisesti mahdollisuus laajentaa Espoontien varteen. Alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta. Rakennusoikeudesta 200 k-m² on osoitettu uuden rakennettavan rengasvaraston käyttöön. Rengasvarasto sijoittuu olemassa olevan pysäköintialueen keskelle, korttelin maanalaisten tilojen yhteyteen, jolloin kellarikerrosta on osittain mahdollisuus hyödyntää uuden varaston käyttöön. Korttelin rakennusten rakentamista on ohjattu voimassa olevan asemakaavan tapaan ylimmän vesikattokorkeuden mukaan. Rakentamisen ja ympäristön laatua koskevat määräykset ovat myös voimassa olevan asemakaavan mukaiset, joka tarkoittaa, että rakennusten julkisivuja tulee jäsenellä julkisivumateriaalein, -värein ja eri rakennusosilla siten, että muodostuu kaupunkikuvallisesti vaihtelevaa ympäristöä.

Uusi pysäköintialue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi 64032 (LPA). Pysäköintialue on osoitettu kortteleiden 64032 ja 64033 käyttöön.

Asemakaavatyön aikana alueelle laadittiin arkeologinen tarkkuusinventointi (Museovirasto, 2020), jossa selvitettiin muinaisjäännösalueen laajuutta koekaivauksien avulla. Koekuopituksen perusteella ainoa kohta, jossa on selkeitä kulttuurikerroksia, sijaitsee Nedre Glomsin 1700-luvulta peräisin olevan rakennuksen itä- ja pohjoispuolella. Uusi suunniteltu pysäköintialue sijoittuu osittain rajatulle muinaisjäännösalueelle. Asiasta järjestettiin Museoviraston ja Espoon kaupunginmuseon kanssa muinaismuistolain 13 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 12.1.2021. Kaupunginmuseo ja Museovirasto totesivat, että rakennettavalle osalle on tarpeen suorittaa tarkempi koekaivaus.

Alueelle tehtyjen arkeologisten kaivausten avulla muut rakenteet tutkimusalueelta on poistettu, eikä niitä tarvitse huomioida alueen jatkokäyttöä suunniteltaessa. Kaivon osalta poistaminen ei kuitenkaan ollut kaivausteknisesti järkevää, sillä se olisi aiheuttanut riskin tien sortumiselle ja aluetta olisi jouduttu laajentamaan, mikä olisi edellyttänyt lisätutkimuksia. Kaivon kolme hirsiseinämää jätettiin suurimmaksi osaksi paikoilleen. Kaivon ylimmät rakenteet tulivat vastaan korkeudelta 13,12 m mpy. Kaivutöiden yhteydessä ylin hirsikerta poistettiin. Espoon kaupunginmuseon edustajan ohjeen mukaisesti alueen jatkokäytössä tulee huomioida, että kaivo on edelleen maan alla. Kaivon yläpuolella kaivutöitä voidaan tarvittaessa tehdä 13,2 m mpy korkeudelle asti, eli noin 1,6 metriä

nykyisestä maan pinnasta. Näin ollen kaivo ja sen ylin korkeusasema on merkitty asemaakaavaan kiinteän muinaisjäännöksen sm-1 merkinnällä.

Viheralueet

Glomsinjoen varsi on osoitettu kokonaisuudessaan suojaviheralueeksi, joka tulee säilyttää siten että joen luontoarvot eivät vaarannu (EV/s). Suojaviheralueen leveys joen varrella vaihtelee 20–50 metrin välillä. Suojaviheralue ylettyy myös kaava-alueen ulkopuolelle, joen toiselle puolelle. Suojaviheralueen ekologista tilaa, toimintaa ekologisena yhteytenä, reunakasvillisuutta tai virtaavan veden laatua ei saa vaarantaa.

Varsinainen Glomsinjoen uoma on esitetty asemakaavassa ohjeellisena vesialueena (w-1). Alueelle saa sijoittaa ulkoilureitistöön liittyviä siltarakenteita, jotka eivät vaadi uomaan rakentamista, eivätkä heikennä puroluontoa tai veden laatua.

Liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualan sisäinen liikenne tulee käyttämään nykytilanteen mukaisesti Nedre Gloms -katua, jota käyttää ravintolan asiakkaiden lisäksi Motonetin asiakas- ja huoltoliikenne. Nedre Gloms -kadun luoteisosasta on kulku LPA-alueelle, joka on kaavamerkinnöin osoitettu ravintolakorttelin ja Motonetin käyttöön. Ravintolakorttelin huoltoliikenteen ajoyhteys on esitetty Espoontieltä ja se on merkitty kaavaan h-merkinnällä. Liittymän sijainti tulee olemaan likimain sama, kuin olemassa oleva ja aiemmin tontilla sijainneen asuintalon tonttiliittymä. Huoltoajoliittymän kautta ei saa ohjata asiakasliikennettä. Huoltoliittymää on mahdollista lähestyä ainoastaan Espoontieltä koillisesta päin ja tontilta ulosajo tapahtuu ainoastaan kohti lounasta. Alueen liikenne ratkaisut liikenteen toimivuuden ja ajourien kannalta on tutkittu alueelle laaditussa kunnallistekniikan yleissuunnitelman päivityksessä (Ramboll, 2021).

Suunnittelualan pysäköinti on järjestetty Motonetin osalta pääosin nykytilanteen mukaisesti maantasossa ja liikerakennuksen alla. Uuden ravintolan pysäköinti on järjestetty Espoon kaupungin omistukseen jäävällä LPA-alueella, jolla pysäköintipaikkoja on 37 kappaletta. Näistä kaksi on osoitettu liikkumisesteisille. Moottoripyörille on lisäksi osoitettu kaksi paikkaa. Pyöräpysäköinti toteutetaan tonteilla sisäänkäyntien läheisyydessä.

Alueelle on suunniteltu uusi ulkoilureitti Lommilan kauppakeskuksen suuntaan. Laadituissa arkeologisissa tutkimuksissa löydetty historiallinen kaivo sijoittuu uuden ulkoilureitin alle. Laaditussa kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa ulkoilureitin kyseiselle kohdalle ei ole suunniteltu pohjanvahvistuksia, ja kadun rakennekerrosten alapinta on noin tasossa +14. Historiallisella kaivolla ei ole näin ollen vaikutusta ulkoilureitin rakentamiseen.

Hulevedet

Alueen vettä läpäisemättömillä pinnoilla syntyviä hulevesiä koskeva määräys velvoittaa hulevesien viivytykseen sekä lopullisessa tilanteessa että työmaan aikana. Korttelialueille on osoitettu ohjeelliset alueen osat hulevesirakenteille. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Tällä huomioidaan osaltaan Glomsinjoen luontoarvoja. KM-1

ja KL-1 korttelialueilla hulevesien hallintarakenteissa tulee suosia luonnonmukaisia ratkaisuja.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 39 359 m². Korttelialueiksi on osoitettu 17 065 m². Suojaviheralueeksi on osoitettu 8 294 m². Loput 14 000 m² kaava-alueesta on osoitettu katualueeksi.

Kokonaiskerrosala on 5 870 k-m².

Rakennusoikeuden määrä kasvaa asemakaavan muutoksella 200 k-m².

Uuden asemakaavan osuus on 8 519 m².

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta. Alue on Espoon kaupungin omistuksessa.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksella on positiivisia kaavataloudellisia vaikutuksia. Kaava mahdollistaa kortteliin 64032 ravintolatoiminnan toteutumisen. Kaupungin on tarkoitus vuokrata tontti vähintään viideksi ensimmäiseksi vuodeksi, jonka jälkeen hankkeella on tonttiin osto-optio. Tontin vuosivuokran suuruus on jotain tuhansia euroja vuodessa. Lisäksi kaupunki tulee vuokraamaan uuden LPA-alueen pysäköintipaikkoja. Ravintolatontin ja pysäköintialueen vuokratulot ovat viideltä ensimmäiseltä vuodelta arviolta noin 90 000 euroa.

Kaavataloudellisesti merkittävin vaikutus liittyy korttelin 64032 suojeltujen rakennusten kunnostusveloitteeseen, joka tulee ravintolahankkeelle ja sidotaan laadittavaan tontinvuokrasopimukseen. Rakennusten kunnostaminen tulee maksamaan arviolta noin 400 000 euroa. Lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset saadaan jälleen käyttöön ja osaksi alueen kaupunkikuvaa.

Alueelle laaditun kunnallistekniikan yleissuunnitelman mukaan uuden pysäköintialueen ja Nedre Glomsin katualueen parannustöiden kustannus on yhteensä noin 560 000 euroa. Lisäksi kaupungille tulee kustannuksia kaavamutoksen seurauksena tulevista Motonetin tontin osien ostosta arviolta 10 000 euroa. Kaavan rakentamiskustannukset tulevat katettua nopeasti suojeltujen rakennusten kunnostamiskustannuksilla ja alueelta saatavilla vuokratuotoilla.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 16.7.2020 ja 11.12.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: hakijat
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 114

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja mielipiteet on annettu Nedre Glomsin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 630901,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 9.6.2021 päivätyn Nedre Gloms - Nedre Gloms asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7357, 64. kaupunginosassa Karvasmäki

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Nedre Gloms, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Nedre Gloms, kaavamääräykset
- Nedre Gloms, kaavakartta
- Nedre Gloms, ajantasa-asemakaava
- Nedre Gloms, havainnekuva